

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

10 OCTOBRE 1950.

PROJET DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme.

AMENDEMENTS

PRESENTES PAR M. CHARLOTEAUX.

Art. 2.

Supprimer cet article.

Art. 4.

Supprimer cet article.

Art. 11.

Modifier comme suit le texte de cet article :

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

§ 2. — I. — *S'il s'agit d'une première occupation*, la durée du bail ne peut être inférieure à 15 ans. Elle est de 15 années si les parties n'en ont pas fixé la durée ou si elles ont fixé une durée moindre.

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

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

Il ne peut être fait usage de cette faculté qu'une seule fois par période de bail, à l'égard du même preneur et celui

Voir :

477 (1948-1949) : Projet réamendé par le Sénat.
257 (1949-1950) : Rapport.
288 (1949-1950) : Amendement.

10 OCTOBER 1950.

WETSONTWERP

houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht.

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER CHARLOTEAUX

Art. 2.

Dit artikel weglaten.

Art. 4.

Dit artikel weglaten.

Art. 11.

De tekst van dit artikel wijzigen als volgt :

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

§ 2. — I. — *Bij een eerste ingebruikneming* mag de duur van de pacht niet minder zijn dan vijftien jaar. Wanneer partijen de duur niet hebben vastgesteld of een kortere duur hebben bepaald, bedraagt deze vijftien jaar.

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

In geval van geschil omtrent de ligging van het af te nemen perceel, beslist de rechter.

Van dit recht kan per pachtijd slechts eenmaal gebruik worden gemaakt ten aanzien van eenzelfde pachter, en deze

Zie :

477 (1948-1949) : Ontwerp opnieuw gewijzigd door de Senaat.
257 (1949-1950) : Verslag.
288 (1949-1950) : Amendement.

G.

ci a le droit à *des dommages-intérêts* et réintégration si, sans motif grave, la construction projetée n'a pas été commencée dans le délai d'une année de l'évacuation.

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

Art. 14.

Modifier comme suit le texte de cet article :

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

I. — Nonobstant toutes les clauses et tous usages contraires, le bail des biens ruraux ne prend fin que moyennant un congé donné 3 ans au moins avant son expiration.

Le cas échéant, le délai est prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux.

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

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

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

La convention prévue à l'article 1774, § 3, 4°, prendra fin de plein droit à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail.

Le congé est de 6 mois lorsque les sociétés visées à l'article 1774, § 3, 7°, donnent congé en vue de réaliser leur objet social.

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

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

Art. 15.

1. — Modifier cet article comme suit :

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

A défaut du congé prévu à l'article 1775, le bail continue pour une durée de 9 ans prenant cours à l'expiration de son terme. Il en est de même lorsque le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé. Chacune des parties peut mettre fin au bail continué par reconduction, en se conformant aux dispositions de l'article 1775 : le bailleur à l'expiration du terme, sauf dans le cas prévu à l'article 1774, § 2, II, et le preneur à tout moment du bail.

2. — Supprimer le deuxième alinéa.

heeft recht op *schadeloosstelling* en op terugkeer in het goed, indien de ontworpen bouw, binnen de termijn van één jaar te rekenen van de ontruiming, en zonder *gewichtige* reden, niet begonnen is.

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

Art. 14.

De tekst van dit artikel wijzigen als volgt :

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

I. — Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt de pacht van landeigendommen slechts een einde mits opzegging gedaan wordt ten minste drie jaar vóór het verstrijken van de pacht.

Bij voorkomend geval wordt de termijn derwijze verlengd, dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek vastgesteld door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik.

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

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

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

De overeenkomst, bedoeld bij artikel 1774, § 3, 4°, neemt van rechtswege een einde op de eerste vervaldag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst.

De opzegging bedraagt zes maanden wanneer de in artikel 1774, § 3, 7°, bedoelde maatschappijen opzegging doen met het oog op het bereiken van hun maatschappelijk doel.

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

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

Art. 15.

1. — Dit artikel wijzigen als volgt :

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

Bij gebreke van de bij artikel 1775 bedoelde opzegging, gaat de pacht verder voor een duur van negen jaar, die ingaat bij het verstrijken van de termijn er van. Dit geldt eveneens wanneer de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt. Elke van beide partijen kan een einde maken aan de aldus bij *inhuring* verlengde pacht, met inachtneming van de bepalingen van artikel 1775 : de verpachter bij het verstrijken van de termijn, behalve in de gevallen bepaald in artikel 1774, § 2, II, en de pachter op elk ogenblik van de pacht.

2. — Het tweede lid weglaten.

Art. 20.

Modifier l'article comme suit :

I. — Les baux en cours lors de la mise en vigueur de la loi, seront régis de la façon suivante :

1° Si la première occupation est inférieure à 12 ans, ils sont prorogés du délai nécessaire pour atteindre l'expiration de la 15^e année.

2° a) Si la première occupation est supérieure à 12 années, le bailleur pourra notifier le congé prévu à l'article 1775 donné dans les 3 mois de la promulgation de la loi en conformité des dispositions de cet article.

b) Si le congé a été notifié conformément aux dispositions de l'article 1775 ancien, avant la promulgation de la loi, le bailleur pourra valider le congé, par une notification dans les mêmes formes; ce congé produira ses effets en 1953, aux dates correspondant à l'occupation du bien par le preneur.

II. — Les fermages des baux en cours fixés en produits agricoles ou par référence à ces produits, seront mis en concordance avec les dispositions de l'article 1764bis du Code civil, dès la première échéance et, éventuellement, suivant la procédure prévue au troisième alinéa du dit article.

L'article 1764ter du Code civil est applicable aux baux en cours, à compter du 1^{er} janvier 1950, sauf revision corrélatrice du fermage par accord des parties ou par justice.

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

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

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

Art. 20.

Dit artikel wijzigen als volgt :

I. — De pachten welke lopen bij de inwerkingtreding van de wet worden als volgt geregeld :

1° Indien de eerste ingebruikneming minder dan 12 jaar duurde, worden zij verlengd met de termijn welke nodig is om het einde van het 15^e jaar te bereiken.

2° a) Indien de eerste ingebruikneming langer duurde dan 12 jaar zal de verpachter de bij het artikel 1775 voorziene opzegging mogen doen overeenkomstig de bepalingen van dit artikel binnen drie maanden welke volgen op de bekendmaking van deze wet.

b) Indien de opzegging, overeenkomstig de bepalingen van het vroegere artikel 1775, vóór de bekendmaking van de wet gedaan werd, zal de verpachter de opzegging mogen geldig verklaren door kennisgeving in dezelfde vormen; deze opzegging zal uitwerking hebben in 1953 op de data welke overeenstemmen met de bezetting van het goed door de pachter.

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

Artikel 1764ter van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de lopende pachten, te rekenen van 1 Januari 1950, behoudens correlatieve herziening van de pachtprijs door akkoord van partijen of door het gerecht.

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

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

III. — Deze wet doet geen afbreuk aan de bepalingen die genomen werden krachtens de besluitwet van 22 Januari 1945 betreffende het beteugelen van elk misdrijf tegen de reglementering betreffende de bevoorrading van het land.

A. CHARLÔTEAUX.