

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1928-1929	N° 102		Zittingsjaar 1928-1929
PROJET DE LOI, N° 32 (1927-1928) RAPPORT, N° 225 (1927-1928)	SÉANCE du 6 Février 1929	VERGADERING van 6 Februari 1929	WETSONTWERP, N° 32 (1927-1928) VERSLAG, N° 225 (1927-1928)

PROJET DE LOI

portant revision des articles du Code civil relatifs au bail à ferme.

TEXTE ADOPTÉ AU PREMIER VOTE (1).

ARTICLE PREMIER.

L'article 1742 du Code civil est complété comme suit :

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

» Le congé donné dans ce but ne produira ses effets que trois mois après sa date. Le cas échéant, le délai est prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux.

» Le bailleur d'un bien rural qui s'est réservé le droit de résilier le bail à la mort du fermier, doit exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès, à peine de déchéance. Le congé donné dans ce but ne produira ses effets que deux années après sa date. Le cas échéant, le délai sera prorogé, ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent.

» Les dispositions des alinéas qui précèdent sont applicables nonobstant toutes conventions contraires antérieures au décès. »

ART. 2.

A l'alinéa premier de l'article 1748 du Code civil, sont supprimés les mots « fermier ou ... »

ART. 3.

L'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser le fermier, alors même que le bail n'est pas authentique,

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

Voir les *Annales de la Chambre* : séances des 23, 30, 31 janvier et 6 février 1929.

WETSONTWERP

tot herziening van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht.

TEKST IN EERSTE LEZING AANGENOMEN (1).

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

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

» De te dien einde gedane opzegging zal pas hare uitwerking hebben drie maanden na hare dagteekening. In voorkomend geval, zal de termijn zoodanig verlengd worden dat het gebruik eindigt op de datum voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij ontstentenis, door het plaatselijk gebruik.

» De verpachter van een landeigendom, die zich het recht heeft voorbehouden de pacht te verbreken bij het overlijden van den pachter, moet van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgende op het overlijden, dit op straffe van vervalverklaring. De te dien einde gedane opzegging zal pas haar uitwerking hebben twee jaar na hare dagteekening. In voorkomend geval, zal de termijn worden verlengd, zooals wordt bepaald in het vorige lid.

» De bepalingen van de vorige alinea's worden toegepast niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten die dagteekenen van vóór het overlijden. »

ART. 2.

In het eerste lid van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek worden de woorden « pachter of ... » wegge laten.

ART. 3.

Het tweede lid van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« De pachter mag door den verkrijger van een landeigendom niet uitgezet worden, zelfs wanneer de huur

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

Zie de *Handelingen van de Kamer* : vergaderingen van 23, 30, 31 Januari en 6 Februari 1929.

n'a pas date certaine, ou réserve la faculté d'expulsion, sans observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Le cas échéant, le délai 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.

» *La renonciation du fermier aux droits résultant de l'alinéa précédent ne peut être faite que par acte authentique ou par déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien; elle ne peut précéder de plus de trois mois la date de la vente, le tout à peine de nullité.* »

ART. 4.

L'article 1766 du Code civil est complété par la disposition suivante :

« Les clauses pénales et la condition résolutoire expresse sont de nul effet. »

ART. 5.

Les dispositions suivantes sont intercalées dans le Code civil, dont elles formeront l'article 1766^{bis} :

« Toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour ou quant à la disposition des produits de la ferme, sont de nul effet, sauf celles relatives à l'obligation du fermier d'opérer la restitution du bien loué, au point de vue des emblavements, dans un état équivalent à celui qu'il avait à son entrée.

» Sont toutefois valables les clauses qui limitent la libre disposition du fumier de ferme au cours du bail ou de la paille au cours des deux dernières années. »

ART. 6.

L'article 1774 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

» § 1. — La durée du bail d'un bien rural est fixée par les parties.

» § 2. — *Lorsqu'il s'agit d'un bail afférent à une première occupation, la durée ne peut être inférieure à neuf années, nonobstant toutes clauses et tous usages contraires.*

» Si les parties n'ont pas fixé la durée, elle sera de neuf années. Il en sera de même si les parties ont fixé une durée moindre.

» Les parties peuvent stipuler que le preneur aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué avant l'expiration du terme.

» Les parties peuvent stipuler 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; dans ce cas, le bailleur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775; si le propriétaire ou ses descendants n'occupent pas le bien loué dans un

niet authentiek is, geen vasten datum heeft of het recht van uitzetting voorbehoudt, zonder opzegging te doen, zooals is voorzien in artikel 1775. In voorkomend geval, zal de termijn zoodanig worden verlengd dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij ontstentenis, door het plaatselijk gebruik.

De afstand door den pachter van de uit de vorige alinea voortvloeiende rechten kan slechts gedaan worden bij authentieke akte of bij verklaring, op ondervraging afgelegd voor den vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is; hij mag den datum van verkoop met niet meer dan drie maanden voorafgaan, alles op straffe van nietigheid.

ART. 4.

Artikel 1766 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met de volgende bepaling :

« De strafbepalingen en de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde zijn zonder waarde. »

ART. 5.

De volgende bepalingen worden opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, waarvan zij artikel 1766^{bis} zullen uitmaken :

« Alle bepalingen, waardoor de vrijheid van den pachter omtrent de wijze van bebouwing der akkergronden of omtrent de beschikking over de producten van de hoeve worden beperkt, zijn zonder waarde, behoudens die betreffende de verplichting van den pachter om het gehuurde goed terug te geven in een gelijken staat, wat betreft de bezaaiing, als hij het, bij zijn intreden, heeft gevonden.

» Zijn echter geldig de bepalingen welke de vrije beschikking van den stal mest beperken gedurende den pacht-tijd, of van het stroo tijdens het verloop van de laatste twee jaren. »

ART. 6.

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

« § 1. — De duur van de pacht van een landeigendom wordt door partijen bepaald.

» § 2. — *Wanneer het een pacht betreft behoorende tot een eerste ingebruikneming, kan de duur niet minder zijn dan negen jaar, niettegenstaande elk strijdig beding en gebruik.*

» Wanneer partijen den duur niet hebben vastgesteld, is deze bepaald op negen jaar. Dit geldt eveneens wanneer partijen een minderen duur hebben vastgesteld.

» Partijen kunnen bedingen dat de huurder het recht zal hebben aan de pacht van het gehuurde goed een einde te maken, vóór het verstrijken van den termijn.

» Partijen mogen bepalen dat de verpachter aan de pacht van het verhuurde goed een einde zal kunnen maken, ten einde zelf het goed in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan zijn afstammelingen over te dragen; in dit geval, moet de verpachter de bij artikel 1775 voorziene opzegging in acht nemen; indien de eigenaar of zijn

délai de six mois ou si l'occupation est fictive, le fermier évincé aura droit à des dommages-intérêts.

» *N'est pas considérée comme une première occupation la continuation ou le renouvellement au profit des héritiers ou ayants-droit du preneur décédé d'un bail concédé à ce dernier.*

» § 3. — Les dispositions du § 2 ne sont pas applicables :

» 1° Aux conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année;

» 2° A celles qui concernent des terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique.

» *Toutefois l'occupant de ces terrains ne pourra être privé du bien loué que moyennant une juste indemnité et cela malgré toute stipulation contraire.*

» 3° A celles qui concernent des 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;

» 4° A celles qui concernent les terrains loués par le fermier ou le propriétaire à son personnel comme accessoire d'un contrat de travail ⁽¹⁾;

» 5° A celles qui concernent des parcelles devant être jointes à une exploitation rurale occupée en vertu d'un bail antérieur. La location de ces parcelles peut être conclue pour un terme expirant en même temps que la location principale;

» 6° Aux conventions de sous-location et de cession du bail; celles-ci peuvent être conclues pour un terme expirant en même temps que la location principale ⁽²⁾.

» *Les parties peuvent mettre fin au bail en cours à condition que leur accord soit constaté par un acte notarié ou par une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien.* »

ART. 7.

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

» Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail de biens ruraux dont la durée est déterminée par la loi ou par le bail ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant son expiration.

» *Lorsque le bail n'a pas de durée déterminée, il ne*

(1) Le n° 5° du projet de loi n'a pas été adopté au premier vote; il était rédigé comme suit :

» 5° A l'octroi d'un délai unique au fermier dont le droit d'occupation a pris fin; »

(2) Le n° 7° du projet de loi n'a pas été adopté au premier vote; il était rédigé comme suit :

» 7° Aux locations faites dans un but philanthropique. »

afstammelingen het verhuurde goed niet betrekken binnen een tijdsverloop van zes maanden of indien de betrekking fictief is, zal de ontzette pachter recht hebben op schade-loostelling.

» *Wordt niet als een eerste ingebruikneming aangezien, de voortzetting of de hernieuwing ten posijte van de erfgenamen of rechtverkrijgenden van den overleden huurder van een aan dezen laatste overgedragen pacht.*

§ 3. — De bepalingen van § 2 zijn niet toepasselijk :

» 1° Op de overeenkomsten welke voor oogmerk hebben een minderen duur dan één jaar;

» 2° Op die welke gronden betreffen die ten openbaren nutte werden onteigend of aangekocht;

» *Echter zal de ingebruikhebber van die gronden van het gehuurde goed niet kunnen beroofd worden, dan mits een billijke vergoeding en dit ondanks alle tegenstrijdige bepaling;*

» 3° Op die welke gronden betreffen die, gezien hun toestand, moeten worden aangezien als bouwgronden of voor de nijverheid bestemd, mits zij als dusdanig werden opgegeven op het oogenblik der verpachting;

» 4° Op die welke gronden betreffen, door den pachter of den eigenaar verhuurd aan zijn personeel, als onderdeel van eene arbeidsovereenkomst ⁽¹⁾;

» 5° Op die welke perceelen betreffen die moeten gehecht worden aan een landbouwenderneming welke, uit hoofde van een vroegere pacht in gebruik is. De verhuring van deze perceelen kan worden gesloten voor een tijdsbestek dat ten einde loopt tegelijkertijd als de voorname verhuring;

» 6° Op de overeenkomsten van onderverhuring en van huuroverdracht; deze kunnen gesloten worden voor een tijdsbestek dat ten einde loopt tegelijker tijd als de voorname verhuring ⁽²⁾.

» *Partijen kunnen de loopende pacht doen ophouden, op voorwaarde dat hun accoord wordt vastgesteld bij een notarieele akte, of bij een verklaring op ondervraging gedaan voor den vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.* »

ART. 7.

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

» Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt de pacht van de landeigendommen, waarvan de duur bepaald wordt door de wet of door de pacht, slechts een einde, mits opzegging ten minste twee jaar vóór het verstrijken er van.

» *Indien de pacht geen bepaalden duur heeft, neemt zij*

(1) N° 5° van het wetsontwerp werd niet aangenomen in eerste lezing; het luidde :

» 5° Op het bestaan van een eenigen termijn aan den pachter wiens recht van gebruik heeft opgehouden :

(2) N° 7° van het wetsontwerp werd niet aangenomen in eerste lezing; het luidde :

» 7° Op de pachten gesloten met een mensdilevend doel. »

prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant l'époque fixée pour le départ.

» *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.*

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

» Le délai 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 au 3° de l'article précédent ⁽¹⁾.

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

» Aucun congé n'est requis s'il s'agit de conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année ⁽²⁾.

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

ART. 8.

L'article 1776 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« A défaut du congé prévu à l'article 1775, un nouveau bail d'une durée indéterminée 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 pourra mettre fin à ce nouveau bail en se conformant aux dispositions de l'article 1775. »*

ART. 9.

L'article 1778 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 1^{er}. — Nonobstant toute convention contraire, le fermier a le droit de faire les *plantations*, constructions, travaux et tous ouvrages utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué ⁽³⁾.

(1) Les mots : « ou de locations faites dans un but philanthropique » ont été supprimés au premier vote par suite de la disparition de l'ancien n° 7° de l'article 6.

(2) Les mots : « ou d'une occupation continuée en vertu de l'octroi d'un délai ainsi qu'il est dit au 5° de l'article précédent » ont été supprimés au premier vote, en conséquence de la disparition de l'ancien n° 5° de l'article 6.

(3) Les mots : « et non nuisibles au propriétaire » ont été supprimés au premier vote.

slechts een einde, mits eene opzegging gedaan ten minste twee jaar vóór het tijdstip voor het vertrek bepaald.

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

» Elke strijdige overeenkomst is nietig tenzij zij werd aangegaan na de opzegging en dat zij voortvloeie uit een authentieke akte of uit een verklaring, bij opeiseling, afgelegd voor den vrederechter van het kanton waarin het goed is gelegen.

» De termijn is ten minste drie maanden, wanneer het te algemeenen nutte onteigende of verworven gronden betreft, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zooals is bepaald in n° 3° van het vorige artikel ⁽¹⁾.

» De opzegging moet, op straffe van nietigheid, bij deurwaardersexploot of bij aangetrekenden brief gedaan worden.

» Geen opzegging is vereischt, indien het overeenkomsten betreft die tot voorwerp hebben een duur van min dan één jaar ⁽²⁾.

» De overeenkomst voorzien bij 4° van § 3 van artikel 1774, neemt van rechtswege een einde op den eersten vervaldag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst. »

ART. 8.

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

« Bij ontstentenis van de opzegging voorzien bij artikel 1775, gaat er, bij den afloop van de vroegere pacht, een nieuwe pacht in voor een onbepaalden termijn.

» Dit geldt eveneens wanneer, bij het verstrijken der pacht, de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt.

» *Elke van beide partijen kan een einde maken aan deze nieuwe pacht, mits inachtneming van de bepalingen van artikel 1775. »*

ART. 9.

Artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« § 1. — Ondanks elke strijdige overeenkomst, heeft de pachter het recht beplantingen aan te leggen, gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren dienstig voor zijn gebruik en strookend met de bestemming van het verpachte goed ⁽³⁾.

(1) De woorden : « of pachten gesloten met een menschlievend doel » vielen weg bij de eerste lezing, ten gevolge van het weglaten van het vroeger n° 7° van artikel 6.

(2) De woorden : « of een gebruik voortgezet tengevolge het bestaan van een termijn, zooals is bepaald in n° 5° van het vorig artikel » vielen weg bij de eerste lezing, ten gevolge van het weglaten van het vroeger n° 5° van artikel 6.

(3) De woorden : « en die voor den eigenaar niet naddeelig zijn » vielen weg bij de eerste lezing.

» Si ces *plantations*, constructions, travaux et ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur, le fermier ne peut les enlever. Le bailleur est tenu de payer au fermier à la fin du bail soit l'indemnité fixée par une convention faite lors de l'octroi de l'autorisation, soit en l'absence de telle convention, leur valeur à la fin du bail eu égard à la destination du bien loué; *sauf pour les plantations*, l'indemnité ne peut être supérieure aux impenses faites par le fermier.

» S'ils ont été faits sans le consentement écrit du bailleur, celui-ci doit, au plus tard trois mois après le congé, signifier au fermier sa volonté, soit d'exiger leur enlèvement, soit de les retenir moyennant indemnité.

» Tant que le propriétaire n'a pas signifié sa volonté de conserver les *plantations*, constructions, ouvrages et travaux, et en tous cas à partir de l'expiration du délai ci-dessus, le locataire peut faire l'enlèvement.

» En cas de reprise des *plantations*, constructions, travaux et ouvrages, le bailleur est tenu, à défaut d'accord entre parties sur le montant de l'indemnité, de payer au fermier leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination du bien loué; *sauf pour les plantations*, l'indemnité ne peut être supérieure aux impenses faites par le fermier.

» *Le fermier doit rétablir les lieux dans l'état où ils les a reçus, s'il use de la faculté prévue ci-dessus, ou si le bailleur exige l'enlèvement.*

» En aucun cas, le bailleur ne peut exiger l'enlèvement des travaux de drainage faits sans son consentement (1).

» § 2. — 1. — Le fermier sortant a droit à une indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie; du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations aux terres quant à leur état de propreté, aux clôtures, aux rigoles d'écoulement des eaux, aux chemins servant à l'exploitation de la ferme et aux bâtiments et ouvrages d'art afférents à cette exploitation.

» II. — L'indemnité due du chef des pailles, engrais, arrière-engrais et avances aux cultures et améliorations est égale à leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination des biens loués, mais elle ne peut dépasser le montant des impenses faites par le fermier.

» III. — Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement, à son entrée, des pailles, engrais, arrière-engrais, prestations ou avantages, il sera établi un compte

(1) Le dernier alinéa du § 1^{er} a été supprimé au premier vote; il était rédigé comme suit :

« Les alinéas 2, 3, 4, 5 et 6 s'appliquent aux plantations faites par le fermier, mais le bailleur qui les reprend doit payer, sauf convention contraire, la valeur de ces plantations, eu égard à la destination du bien loué, sans considération du montant des impenses. »

» Zoo deze *beplantingen*, gebouwen en werken werden uitgevoerd met de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan mag de pachter ze niet doen verdwijnen. De verpachter is gehouden aan den pachter, bij het verstrijken van de pacht, hetzij de vergoeding te betalen bepaald bij de overeenkomst gesloten bij het verleenen der toelating, hetzij, bij ontstentenis van dergelijke overeenkomst, hunne waarde op het einde der pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed; *behalve voor de beplantingen*, mag de vergoeding de door den pachter gedane kosten niet overschrijden.

» Werden zij uitgevoerd zonder de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan moet deze, uiterlijk drie maanden na de opzegging, aan den pachter zijn wil beteekenen, hetzij hunne verdwijning te eischen, hetzij dezelve mits vergoeding te behouden.

» Zoolang de eigenaar zijn wil niet heeft beteekend deze *beplantingen*, gebouwen en werken te behouden, en, in elk geval na verloop van hoogerbedoelden termijn, kan de pachter ze doen verdwijnen.

» In geval van overneming der *beplantingen*, gebouwen en werken, is de verpachter gehouden, bij gemis van overeenstemming tusschen partijen omtrent het bedrag der vergoeding, aan den pachter hunne waarde op het einde der pacht te betalen, gelet op de bestemming van het verpachte goed; *behalve voor de beplantingen*, mag de vergoeding de door den pachter gedane kosten niet overschrijden.

» *De pachter moet de plaats in denzelfden staat herstellen, waarin hij ze heeft gevonden, indien hij gebruik maakt van hooger bedoeld recht, of indien de verpachter de wegruiming vordert.*

» In geen geval, mag de verpachter de verdwijning vorderen der draaieeringswerken zonder zijn toestemming uitgevoerd (1).

» § 2. 1. — De uittredende pachter heeft recht op een vergoeding voor het stroo, den mest en de navetten door hem bij zijn vertrek achtergelaten, voor zijne bij voorraad gedane bebouwingen, alsmede voor de verbeteringen toegebracht aan de gronden, wat hun staat van reinheid betreft, aan de afsluitingen, aan de waterafloopgreppels, aan de wegen dienende voor het bedrijf der hoeve en aan de gebouwen en werken tot dit bedrijf behoorend.

» II. — De vergoeding verschuldigd voor het stroo, den mest, de navetten, de bij voorraad gedane bebouwingen en de verbeteringen, is gelijk aan hun waarde bij het einde van de pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed, zonder dat zij het bedrag van de door den pachter gedane kosten mag overschrijden.

» III. — Zoo de verpachter bewijst dat de pachter, bij zijn intreden, kosteloos stroo, mest, navetten of andere verstrekingen of voordeelen heeft ontvangen, zal, bij het

(1) Het laatste lid van § 1 viel weg bij de eerste lezing; het luidde :

De alinea's 2, 3, 4, 5 en 6 zijn van toepassing op de beplantingen door den pachter uitgevoerd, doch de verpachter die hen overneemt moet, behoudens andersluidende overeenkomst, de waarde dezer beplantingen betalen, gelet op de bestemming van het verpachte goed, onaan gezien het bedrag der gedane uitgaven. »

à la fin du bail, et le bailleur ou le preneur devra la valeur de la différence des quantités, calculée au moment de la sortie de ferme.

» § 3. — Le fermier doit une indemnité au bailleur du chef des pertes causées par le défaut de propreté ou d'entre-tien du bien loué ou tous autres manquements à ses obligations. L'indemnité revenant au fermier sera, le cas échéant, compensée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur.

» § 4. — Dans l'appréciation des indemnités revenant au fermier sortant, il est tenu compte des avantages qui lui ont été consentis par le bailleur en considération de l'exécution des travaux, constructions et ouvrages effectués par le preneur.

« § 5. — Tous usages qui suppriment ou qui restreignent les droits conférés aux parties par le présent article, en ce qui concerne l'indemnité de sortie, sont sans effet. Il en est de même de toute convention, à moins qu'elle ne soit postérieure au congé, et qu'elle ne résulte d'un acte authentique, ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué.

» L'indemnité peut être fixée à forfait pour la mise en valeurs de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terrains aient été déclarés tels dans le bail.

» Le fermier sortant peut réclamer directement au bailleur l'indemnité qui lui revient nonobstant toutes clauses et tous usages contraires.

» § 6. — Pendant les trois premiers mois de tout bail à ferme, l'une des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé. En cas de refus, le juge de paix peut désigner un expert pour y procéder par un jugement non susceptible d'appel. »

ART. 10.

L'article 9 de la loi du 15 avril 1884 est modifié comme suit :

« ART. 9. — Le bailleur n'est privilégié que pour une année échue des fermages, pour l'année courante, et pour les dommages-intérêts qui lui seraient accordés du chef de l'inexécution des obligations du fermier relatives aux réparations locatives et à la culture. »

ART. 11.

L'article 20, 1^{er}, alinéa premier, de la loi du 16 décembre 1851 est modifié comme suit :

« 1^{er} Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme, savoir :

» S'il s'agit d'une maison, pour deux années échues;

afloopen der pacht, een rekening worden opgemaakt en de verpachter of de pachter zal de waarde verschuldigd zijn van het verschil tusschen de hoeveelheden, berekend op het oogenblik van het verlaten der hoeve.

» § 3. — De pachter is aan den verpachtere en vergoeding verschuldigd wegens de verliezen veroorzaakt door het gebrek aan reinheid of onderhoud van het verpachte goed of wegens elke andere tekortkoming aan zijne verplichtingen. De vergoeding aan den uittredenden pachter zal, in voorkomend geval, tot beloop van het bedrag zijner schuld jegens den verpachter veroffend worden.

» § 4. — Bij de schatting van de vergoedingen waarop de uittredende pachter recht heeft, wordt rekening gehouden met de voordeelen hem door den verpachter toegestaan ter wille van de door den pachter uitgevoerde werken.

« § 5. — Alle gebruiken die de bij dit artikel aan partijen verleende rechten ontnemen of beperken, wat betreft de vergoeding bij de uittreding, zijn zonder waarde. Dit geldt eveneens voor elke overeenkomst, tenzij zij werd aangegaan na de opzegging en dat zij voortvloeit uit een authentieke akte of uit een verklaring, bij opeischling, afgelegd voor den vrederechter van het kanton waarin het goed is gelegen.

De vergoeding kan vooruit worden bepaald voor wat betreft het productief maken van onbebouwde, braakliggende of slecht onderhouden gronden, mits deze gronden als dusdanig in de pacht werden aangegeven.

» De uittredende pachter kan rechtstreeks van den verpachter de vergoeding vorderen, niettegenstaande elk strijdig beding en gebruik.

» § 6. — Gedurende de eerste drie maanden van elke landpacht, kan een van de partijen de andere dwingen een omstandige plaatsbeschrijving te doen opmaken. In geval van weigering, kan de vrederechter, bij een vonnis niet vatbaar voor beroep, een deskundige aanstellen om daartoe over te gaan. »

ART. 10.

Artikel 9 van de wet van 15 April 1884 wordt gewijzigd als volgt :

« ART. 9. — De verpachter is slechts bevoorrecht voor een vervallen jaar van de pachtprizen, voor het loopend jaar, en voor de schadeloosstellingen die hem zouden toegekend worden uit hoofde van het niet uitvoeren der verplichtingen van den pachter, betreffende de pachtherstellingen en de bebouwing. »

ART. 11.

Artikel 20, 1^{er}, eerste alinea, van de wet van 16 December 1851, wordt gewijzigd als volgt :

« 1^{er} De huur- en pachtprizen van de vaste goederen, op de vruchten van den oogst des jaars, en op de waarde van al wat het verhuurde huis of de hoeve stoffeert en van al wat tot het bedrijf van de hoeve dient, namelijk :

» Indien het een huis geldt, voor twee vervallen jaren ;

en outre, pour l'année courante ainsi que pour celle qui suivra, et même, si les baux sont authentiques ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine, pour tout ce qui est à échoir: dans ce dernier cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison, pour le restant du bail, et de faire leur profit des loyers, à la charge, toutefois, de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû;

„ S'il s'agit d'une ferme, pour une année échue des fermages et pour l'année courante. »

ART. 12.

Dispositions transitoires.

Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux baux de biens ruraux conclus avant son entrée en vigueur *sauf les restrictions qui suivent* :

L'article 1^{er} s'applique à ces baux, si le décès du fermier est postérieur à l'entrée en vigueur de la loi.

Les articles 2 et 3 s'appliquent à ces baux, si l'aliénation est postérieure à l'entrée en vigueur de la loi.

L'article 7 s'applique à ces baux, et le préavis sera donné deux années au moins avant l'expiration du bail, si le temps restant à courir à dater de l'entrée en vigueur de la loi dépasse trois ans, une année avant cette expiration si le temps restant à courir dépasse deux ans, et six mois avant cette expiration si le temps restant à courir ne dépasse pas deux ans. Si le bailleur justifie avoir loué le bien à un tiers avant l'entrée en vigueur de la loi, le juge de paix du canton de la situation du bien pourra abréger les délais ci-dessus. Il statuera sans appel.

daarenboven, voor het loopende jaar, alsmede voor dat wat er op volgt, en zelfs, indien de pachten authentiek zijn, of indien zij, onderhandsch zijnde, een zekeren datum hebben, voor al hetgeen nog moet vervallen; in dit laatste geval, hebben de overige schuldeischers het recht het huis, voor het overblijvend gedeelte van den huurtijd, weder te verhuren en de huur voor zich te nemen, mits, echter aan den eigenaar te betalen al hetgeen hem nog zou verschuldigd zijn;

„ Indien het een hoeve geldt, voor een vervallen jaar der pachtsommen en voor het loopend jaar. »

ART. 12.

Overgangsbepalingen.

De bepalingen van deze wet worden niet toegepast op de pachten van landeigendommen, gesloten vóór hare in werking treding, *behoudens de volgende beperkende bepalingen* :

Het eerste artikel is op die pachten van toepassing, indien het overlijden van den pachter na het in werking treden van de wet geschiedt.

Artikelen 2 en 3 zijn op die pachten van toepassing, indien de vervreemding na het in werking treden van de wet geschiedt.

Artikel 7 is van toepassing op die pachten, en de opzegging moet ten minste twee jaar vóór het verstrijken der pacht gedaan worden, indien de nog te loopen tijd, van af het in werking treden der wet, meer dan drie jaar omvat; één jaar vóór dit verstrijken, indien de nog te loopen tijd meer dan twee jaar omvat, en zes maanden vóór dit verstrijken, indien de nog te loopen tijd niet meer dan twee jaar omvat. Indien de verpachter bewijst het goed te hebben verhuurd aan een derde, vóór het in werking treden van de wet, zal de vrederechter van het kanton waar het goed is gelegen, vorenvermelde termijnen kunnen inkorten. Hij doet uitspraak zonder beroep.