

(N° 233)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 27 JUIN 1928.

Projet de loi régissant la location des biens ruraux appartenant à l'État,
aux provinces, aux communes et aux établissements publics (1).

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION (2), PAR M. VAN DIEVOET.

MESSIEURS,

Le projet de loi qui vous est transmis par le Sénat a toute une histoire. Ses dispositions formaient primitivement un article du projet de loi sur le bail à ferme, et furent disjointes par la Chambre, parce que, contrairement aux autres articles de ce projet, elles n'étaient pas susceptibles de trouver place au Code civil. La Chambre discuta et approuva le texte, après y avoir apporté certains amendements, qui n'en modifiaient ni l'esprit ni la portée générale.

La Commission de l'agriculture du Sénat, tout en admettant la substitution à la location publique de la soumission sous pli cacheté, crut le travail de la Chambre insuffisant quant à la protection du fermier occupant. Elle estima devoir remanier notre texte et présenta un projet nouveau, aux termes duquel le renouvellement du bail avec le locataire sortant devait constituer théoriquement la règle générale : il pourrait y être dérogé dans certains cas : 1° si le preneur n'avait pas satisfait à ses obligations; 2° si l'occupant ne désirait pas le renouvellement de son bail; 3° si l'administration bailleusesse désirait changer les clauses ou conditions du bail arrivé à échéance (parmi ces clauses et conditions on comprend le taux du fermage); 4° si cette administration désirait donner à tout ou partie du bien loué une autre destination. (Voir le rapport de M. Limagne, *Doc. Sén.*, 1926-1927, n° 218.) La discussion s'engagea le 1^{er} décembre 1927 : divers orateurs, appartenant à divers partis, protestèrent contre ce qu'ils appelaient le privilège fait aux locataires de l'État et des administrations publiques, et certains ajoutèrent que le texte ne leur paraissait pas assez précis. Les Commissions de l'Agriculture et de l'Intérieur, saisies à nouveau et conjointement de l'examen de la question, reprirent dans ses grandes lignes le projet de la Chambre, comme répondant mieux aux conceptions de la majorité des

(1) Projet de loi, amendé par le Sénat, n° 182.

(2) La Commission était composée de MM. Brutsaert, président, Carlier, De Keersmaecker, Lepage, Mathieu, Pierco et Van Dievoet.

membres : cependant la location par voie de soumission ne serait, en principe, autorisée que pour les biens *libres de bail* ; et la Commission introduisit l'avis de l'agronome de l'État, à titre obligatoire. (Voir le rapport de M. Limage, *Doc. Sén.*, 1927-1928, n° 44). Le 31 janvier, le Sénat discuta le projet tel qu'il avait été arrêté par la Commission, et après certaines observations juridiques de M. Braun, il fut décidé de renvoyer le texte, pour « en faire la toilette », aux Commissions réunies de l'Agriculture et de la Justice, qui présentèrent un texte modifié quant à la forme. (Voir le rapport de M. Limage, *Doc. Sén.*, 1927-1928, n° 70). Le Sénat en discuta à nouveau, les 27 et 28 mars 1928 : l'honorable Ministre de l'Agriculture et certains membres déclarèrent qu'ils continuaient à préférer le projet de la Chambre à celui du Sénat. Leurs observations n'eurent pas d'écho, le texte proposé fut adopté, et l'ensemble fut voté par 90 membres contre 15 et 2 abstentions.

En dernière analyse, il n'y a, entre les textes du Sénat et de la Chambre, aucune différence fondamentale. Tous deux substituent la location par soumission sous pli cacheté à la location aux enchères publiques et reconnaissent à l'administration la faculté de contracter de gré à gré avec le locataire sortant.

Cette identité fondamentale des deux projets ne les empêche pas de présenter des différences de détail sur lesquelles il y a lieu d'attirer l'attention.

ARTICLE PREMIER.

Les biens libres de bail sont loués par soumission sous pli cacheté.

Alinéa premier.

Biens libres de bail. — Les deux textes déclarent que l'État, les provinces, les communes et les établissements publics procèdent à la location de leurs biens ruraux par voie de soumission sous pli cacheté. Mais, alors que le texte de la Chambre considère ce mode de location comme étant la règle, le texte du Sénat en restreint l'application aux *biens libres de bail*. Le premier texte de la Commission de l'agriculture déterminait d'une manière plus concrète les cas dans lesquels la location se ferait par soumission : lorsque l'occupant n'a pas accompli ses obligations, lorsque l'administration désire faire un lotissement nouveau, enfin lorsque l'administration désire changer à l'échéance les clauses ou conditions de bail, auquel cas elle devrait donner le préavis de congé et faire des propositions au locataire. Le texte admis par le Sénat ne fait plus allusion à ces cas particuliers, mais le rapport de M. Limage explique qu'il n'y aura lieu à soumission que « dans le cas où le bien est ou devient libre, soit que l'on ait à faire à une première adjudication, soit que l'occupant ne désire plus relouer, soit que le locataire n'ait pas rempli ses obligations, soit que l'administration bailleresse désire donner à son bien une destination nouvelle ».

Le changement apporté au texte de la Chambre est plus apparent que réel, car l'Administration, aux termes des deux projets, demeure libre de donner congé au locataire, deux années avant l'expiration du bail, comme elle demeure libre de lui fixer d'autres prix et conditions pour le renouvellement. Si le locataire refuse d'accepter les conditions nouvelles, le bien est, par le fait même, libre de bail, et il y a lieu de procéder à la soumission.

Alinéa 2.

Avis d'un agronome de l'État ou d'un expert compétent. — Le Sénat a introduit une formalité que le projet de la Chambre ignorait : « Les clauses et conditions de la location sont, au préalable, soumises à l'avis d'un agronome de l'État ou d'un expert compétent ». On a dit au Sénat que cette disposition délivre en quelque sorte aux administrations publiques un brevet d'incapacité et que, la fixation des clauses et conditions du bail fût-elle une question technique, il n'y aurait aucune nécessité de la faire instruire par des experts étrangers à l'administration, si celle-ci compte dans son sein des personnes suffisamment au courant pour se prononcer en connaissance de cause » (M. Pierlot, *Ann. Sénat*, 27 mai 1928, p. 662-663). Cette mise en tutelle n'a vraiment aucune raison d'être : les lois administratives en vigueur prévoient l'avis du conseil communal et l'approbation de la Députation permanente, et cela paraît suffire. D'autre part, quelle serait la sanction de la disposition ? Les locations qui se feraient sans que l'administration ait recouru à l'avis de l'agronome seraient-elles nulles ? Dans ce cas, on risquerait d'atteindre pêle-mêle les locations vraiment irrégulières et d'autres parfaitement honnêtes et favorables aux intérêts de l'administration. Enfin, la formalité imposerait aux administrations des ennuis et des frais que votre Commission voudrait voir épargner. De là notre premier amendement.

Nous disons : « Les clauses et conditions de location sont soumises aux avis, autorisations et approbations prévues par les lois administratives ». Le texte n'introduit aucune innovation : il se contente de rappeler le droit commun en la matière.

Alinéa 3.

Prix de base. — Le Sénat a introduit une autre formalité obligatoire : la publication d'un prix de base. Si ce prix n'est pas atteint, il pourra être procédé de gré à gré, mais, dans ce cas, le prix consenti doit être supérieur de 10 % au montant de la soumission la plus élevée. A défaut de semblable accord, il est procédé par voie de soumission au plus offrant, sans fixation de prix de base.

Votre Commission a trouvé cette procédure bien compliquée, surtout pour les établissements publics des campagnes. Il n'est pas douteux que la publication du prix de base sera quelquefois oubliée. Il est, d'autre part, certain que cette fixation, au lieu de fournir des garanties, peut prêter à l'arbitraire : l'établissement public peut, artificiellement, hausser le fermage et même écarter des amateurs, en arrêtant un prix de base exagéré. Et si une location a été faite, honnêtement, mais que l'on ait omis l'une des formalités prescrites, la location sera-t-elle nulle ? Le projet ne le dit pas, mais il y a lieu de le craindre. Et cela aussi pourrait prêter à des interventions peu loyales de concurrents évincés auprès de la Députation permanente appelée à approuver la location.

Votre Commission ne voit pas pourquoi on enlèverait aux administrations le peu de liberté que la loi leur a toujours reconnue, et pourquoi on les lierait à une procédure uniforme qui, dans certains cas, pourrait être préjudiciable à leurs intérêts. Aujourd'hui la loi ne décide pas ce qu'il y aura lieu de faire dans le cas où la location aux enchères ne donne pas de résultats. Supposons que, actuellement, le produit d'une location publique ne soit pas suffisant : dans ce cas la Députation permanente n'approuvera pas, et on recommencera la location. Ne suffit-il pas qu'il en soit de même dans l'avenir ?

Votre Commission vous propose, en conséquence, de remplacer l'alinéa 3 par le suivant :

« Si une location faite par voie de soumission n'est pas approuvée parce qu'elle n'a pas donné un résultat suffisant, il pourra être procédé à une nouvelle soumission, ou même à une location de gré à gré ».

Ce texte sauvegarde mieux les intérêts de l'administration : il laisse une plus grande latitude aux autorités supérieures et leur permet de tenir compte de toutes les circonstances dans le choix du procédé à suivre. Il est plus simple que celui du Sénat, ce qui, pour les établissements publics des campagnes, constitue un avantage important.

ART. 2.

Le renouvellement du bail du locataire sortant.

Alinéa premier.

Pour le même terme. — La reconduction tacite aura lieu désormais pour les baux relatifs aux biens des administrations publiques, comme pour ceux relatifs aux biens des particuliers.

Le texte du Sénat apporte toutefois une exception à l'application du droit commun : si l'administration n'a pas agi dans les délais prévus au texte, la reconduction aura lieu, en principe, pour le même terme que celui du contrat primitif, alors que l'article 1776 (nouveau) du Code civil (projet de loi sur le bail à ferme), fixera cette durée à trois années.

Au surplus l'économie du projet de la Chambre a été maintenue par le Sénat, sauf une modification notable, quant à la situation du locataire qui n'a pas réussi à se mettre d'accord avec l'administration au sujet des conditions du renouvellement du bail.

Alinéa 4.

Droit de préférence du fermier sortant. — Le texte de la Chambre disait ce qui suit : « A défaut d'accord, la location se fait par voie de soumission sous pli cacheté, et l'occupant qui a régulièrement rempli ses obligations a la faculté d'*option au fermage atteint par la soumission la plus élevée* émanant d'une personne solvable. » Ce droit d'option, qui est d'ailleurs en usage, sans aucune réserve ni restriction, auprès de plusieurs établissements publics, grands propriétaires de bien ruraux, constitue pour le fermier occupant une garantie contre certaines manœuvres dont il pourrait être la victime, si on laissait les administrations et les concurrents libres d'agir sans aucune intervention de sa part.

Le Sénat a réduit singulièrement la portée de cette protection, en adoptant le texte que voici : « L'occupant, s'il a rempli ses obligations, jouit du droit d'être préféré, à égalité de prix, à l'auteur de la soumission la plus élevée, à moins qu'elle ne dépasse de plus de 10 % le prix de base. »

Un exemple fera comprendre la portée de cette malheureuse innovation. Une administration propose de renouveler au prix de 800 francs l'hectare. L'occupant trouve ce fermage excessif et il préfère courir la chance de la soumission, croyant au bon sens de ses confrères. Il sera *définitivement* écarté, si un voisin présente

884 francs l'hectare. La disposition serait admissible, si les soumissions se faisaient toujours avec modération. Comme cela n'est pas, on oblige le fermier occupant à accepter même un prix excessif, à peine de perdre tout le fruit de ses améliorations et le gagne-pain de sa famille.

Votre Commission vous propose de supprimer la restriction : « à moins qu'elle ne dépasse de plus de 10 % le prix de base ». Y a-t-il lieu de craindre que le droit de préférence décourage les amateurs? Nullement. Le cahier des charges de l'administration des hospices de Bruxelles porte depuis de longues années la clause que voici : « L'Administration pourra donner la préférence aux anciens locataires, qui auront dans ce cas la faculté d'option au prix atteint par l'adjudication, si celui-ci dépasse le taux de la mise à prix. Mais cette préférence ne sera accordée que séance tenante, aux locataires ayant régulièrement rempli toutes leurs obligations pendant la période précédente de location ». Cette faculté n'a pas empêché les hausses, et les biens des hospices de Bruxelles ne sont pas loués moins cher que ceux des autres administrations.

Au même alinéa, votre Commission vous propose de remplacer « huit jours » par « deux mois ».

ART. 3.

Disposition générale.

L'article 3 du texte du Sénat propose d'abroger « toutes dispositions du Code civil et des lois spéciales, contraires à la présente loi ». Ce texte est trop général : il n'abroge pas seulement les dispositions de la loi du 10 mars 1925 et autres semblables réglant notre question. Il abroge encore les articles 57 et 69 du décret impérial du 6 novembre 1813 concernant la gestion des biens des chapitres cathédraux et collégiaux et celle des biens des séminaires. Votre Commission est d'avis qu'il n'existe aucune raison de modifier ces dispositions. Car, d'une part, elles accordent au fermier sortant des avantages au moins égaux à ceux que lui garantit le projet de loi. D'autre part, les budgets de l'État et des administrations publiques n'ont pas à intervenir dans le déficit de ces établissements. Enfin, ces textes ont été pris en exécution du Concordat, et ils font partie d'un ensemble auquel on ne peut toucher sans danger à propos d'une question particulière.

La Commission vous propose d'ajouter au dernier article de la loi un alinéa 2, rédigé comme suit : « Toutefois il n'est rien changé aux dispositions du décret du 6 novembre 1813 sur la conservation et administration des biens que possède le clergé dans plusieurs parties de l'Empire ».

Le Rapporteur,
E. VAN DIEVOET.

Le Président,
BRUTSAERT.

**Amendements
proposés par la Commission.**

ARTICLE PREMIER.

Rédiger comme suit les alinéas deux et trois :

« Les clauses et conditions de location sont soumises aux avis, autorisations et approbations prévues par les lois administratives. »

» Si une location faite par voie de soumission n'est pas approuvée parce qu'elle n'a pas donné un résultat suffisant, il pourra être procédé à une nouvelle soumission, ou même à une location de gré à gré. »

ART. 2.

Alinéa 4 :

1. **Biffer** : « à moins qu'elle ne dépasse de plus de 10 % le prix de base. »

2. **Remplacer** : « huit jours » par « deux mois. »

ART. 3.

Ajouter un alinéa conçu comme suit :

« Toutefois, il n'est rien changé aux dispositions du décret du 6 novembre 1813 sur la conservation et l'administration des biens que possède le clergé dans plusieurs parties de l'Empire. »

**Amendementen
door de Commissie voorgesteld.**

EERSTE ARTIKEL.

Lid twee en lid drie doen luiden als volgt :

« De bedingen en voorwaarden van verhuring zijn aan de bij de bestuurswetten voorszene adviezen, machtigingen en goedkeuringen onderworpen. »

» Indien een verhuring gedaan bij wijze van inschrijving niet goedgekeurd is omdat zij geen voldoende uitslag heeft opgeleverd, kan tot een nieuwe inschrijving of zelfs tot een verpachting in der minne worden overgegaan. »

ART. 2.

Lid 4 :

1. **Schrappen** : « tenzij dit meer dan 10 t. h. hooger zij dan de grondprijs. »

2. **Vervangen** : « acht dagen » door « twee maanden. »

ART. 3.

Een lid toevoegen, luidende als volgt :

« Echter wordt niets veranderd aan de bepalingen van het decreet van 6 November 1813 op de bewaring en het beheer van de goederen door de geestelijkheid in vele gedeelten van het Keizerrijk bezeten. »

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 27 JUNI 1928.

Wetsontwerp op de verhuur van de landeigendommen van den Staat,
de Provinciën, de Gemeenten en de Openbare Instellingen ⁽¹⁾.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE ⁽²⁾ UITGEBRACHT DOOR DEN HEER VAN DIEVOET.

MIJNE HEEREN,

Het U door den Senaat teruggezonden wetsontwerp heeft een heele geschiedenis. Aanvankelijk, maakten zijne bepalingen een artikel uit van het wetsontwerp op de Landpacht en werden zij door de Kamer afgescheiden, daar zij, niet zooals de overige artikelen van dit ontwerp, van aard waren om in het Burgerlijk Wetboek te kunnen opgenomen worden. De Kamer, — na zekere amendementen op dien tekst te hebben aangenomen, welke den geest en het algemeen bestek er van onverkort lieten, — heeft hem, ten slotte, na beraadslaging goedgekeurd.

De Senatoriale Commissie voor den Landbouw, na aangenomen te hebben de openbare verhuur te vervangen door de inschrijving onder gesloten omslag, achtte het werk der Kamer ongenoegzaam voor wat betreft de bescherming van den inwonenden pachter. Zij was van gevoelen onzen tekst te moeten omwerken en bracht een nieuw ontwerp voor, volgens hetwelk de huurvernieuwing met den uittredenden huurder theoretisch de algemeene regel hoefde te zijn : daarvan kon, in sommige gevallen, afgeweken worden : 1^o indien de huurder aan zijn verplichtingen was te kort gebleven ; 2^o indien de bewoner niet de vernieuwing van zijn huur zou verlangen ; 3^o indien het verpachtend bestuur de verloopende huurbedingen of huurvoorwaarden wenschte te veranderen (onder deze bedingen en voorwaarden is de pacht prijs begrepen) ; 4^o indien dit bestuur aan gansch het verhuurd goed of aan een gedeelte daarvan een andere bestemming wenschte te geven. (Zie het verslag van den heer LIMACE, *Gedr. St. Senaat*, 1926-1927, n^o 218.)

Het debat werd aangevangen op 1 December 1927 : onderscheidene sprekers, tot verscheidene partijen behoorende, kwamen in verzet tegen hetgeen zij noemden het voorrecht verleend aan de huurders van den Staat en van de openbare

(1) Wetsontwerp, door den Senaat gewijzigd, n^o 182.

(2) De Commissie bestond uit de heeren Brutsaert, voorzitter, Carlier, De Keersmaecker, Lepage, Mathieu, Pierco en Van Dievoet.

besturen, en sommigen voegden er bij, dat de tekst hun niet duidelijk genoeg bleek te zijn.

De Commissiën voor den Landbouw en voor de Binnenlandsche Zaken, die opnieuw en gezamenlijk met het onderzoek der zaak werden belast, namen het Kamerontwerp over als beter beantwoordende aan de opvattingen van de meerderheid der leden : echter, zou de verhuuring bij wijze van inschrijving, in beginsel, slechts gemachtigd zijn voor de *pachtvrije* goederen en de Commissie deed er de verplichting in opnemen, het advies van den Staatslandbouwkundige te vragen. (Zie het verslag van den heer Limage, *Gedr. St., Senaat*, 1927-1928, n^r 44.) Op 31 Januari, beraadslaagde de Senaat over het ontwerp zooals het door de Commissie was vastgesteld geworden en, na zekere rechtskundige opmerkingen van den heer Braun, werd beslist den tekst naar de vereenigde Commissiën voor den Landbouw en voor de Justitie terug te zenden, om hem « pasklaar » te maken. Deze Commissiën brachten een in den vorm gewijzigden tekst voor. (Zie het verslag van den heer Limage, *Gedr. St., Senaat*, 1927-1928, n^r 70.) De Senaat beraadslaagde er opnieuw over, op 27 en 28 Maart 1928 : de achtbare Minister van Landbouw en sommige leden verklaarden dat zij het ontwerp van de Kamer bleven verkiezen boven dat van den Senaat. Zij vonden echter maar weinig aanhangers en de voorgestelde tekst werd aangenomen. Het geheele ontwerp werd goedgekeurd met 90 tegen 15 stemmen en 2 onthoudingen.

Ten slotte, bestaat er tusschen de teksten van den Senaat en van de Kamer geen enkel grondig verschil. Beide teksten stellen de verhuuring, bij wijze van inschrijving onder gesloten omslag, in de plaats van de verhuuring bij openbaar opbod, en erkennen aan het Bestuur het recht toe om, bij minnelijke overeenkomst, met den uittredenden huurder overeenkomst te sluiten.

Deze overeenstemming, in den grond van beide ontwerpen, belet echter niet dat zij van kleine verschillen doen blijken, waarop de aandacht moet gevestigd worden.

EERSTE ARTIKEL.

De pachtvrije goederen worden verhuurd bij wijze van inschrijving onder gesloten omslag.

Eerste alinea.

Pachtvrije goederen. — De twee teksten verklaren dat de Staat, de gemeenten en de openbare instellingen verpachten hunne goederen bij wijze van inschrijving onder gesloten omslag. Doch, terwijl de tekst van de Kamer deze wijze van verpachting als een regel beschouwt, beperkt de tekst van den Senaat de toepassing er van tot de pachtvrije goederen. De eerste tekst van de Landbouw-Commissie bepaalde, op eene meer tastbare wijze, de gevallen waarin de verpachting zou geschieden bij wijze van inschrijving : wanneer de pachter zijne verplichtingen niet naleeft, wanneer het bestuur tot eene nieuwe kaveling wil overgaan, ten slotte, wanneer het bestuur, bij den afloop van de pacht, de bedingen of de pachtvoorwaarden wenscht te wijzigen, in welk geval zij tot opzegging zou moeten overgaan en voorstellen doen aan den pachter. De tekst, door den Senaat aangenomen, maakt geene toespeling op deze bijzondere gevallen, doch het verslag van den heer Limage legt uit dat er slechts

aanleiding zal bestaan tot inschrijving « ingeval het goed vrij is of vrij wordt, hetzij dat het eene eerste toewijzing geldt, hetzij dat de pachter niet wenscht opnieuw te huren, hetzij dat de pachter zijne verplichtingen niet heeft nageleefd, hetzij dat het verpachtend bestuur aan zijne goederen een nieuwe bestemming wil geven. »

De wijziging in den tekst der Kamer gebracht, berust meer op schijn dan op werkelijkheid, want het Bestuur, luidens de beide ontwerpen, blijft vrij om den pachter op te zeggen, twee jaren vóór den afloop er van, evenals het ook vrij blijft andere prijzen en voorwaarden te bepalen voor de vernieuwing der pacht. Zoo de huurder weigert de nieuwe voorwaarden aan te nemen, dan is het goed, wegens het feit zelf, pachtvrij en bestaat er reden om tot inschrijving over te gaan.

Tweede alinea.

Advies van een Staatslandbouwkundige of van een bevoegd deskundige. — De Senaat heeft eene formaliteit ingevoerd die niet voorkwam in het Kamerontwerp : « De bedingen en voorwaarden der verhuring worden vooraf voorgelegd aan het advies van een Staatslandbouwkundige of van een bevoegd deskundige. » Men heeft in den Senaat gezegd dat door deze beschikking, de openbare besturen eigenlijk onbekwaam worden verklaard, en dat, zelfs indien de vaststelling van de bedingen en voorwaarden der pacht eene technische quaestie waren, er dan nog geene noodzakelijkheid zou bestaan om ze door deskundigen te laten onderzoeken die niet tot het bestuur behooren, wanneer het bestuur, in zijn schoot, personen telt die voldoende op de hoogte zijn om met kennis van zaken te oordeelen. (M. PIERLOT, *Handel. Sen.*, 27 Mei 1828, blz. 662-663). Dit stellen onder voogdij heeft werkelijk geene reden van bestaan : de bestuurswetten voorzien het advies van den gemeenteraad en de goedkeuring van de Bestendige deputatie; dit schijnt voldoende te zijn. Welke zou anderzijds de sanctie van de bepaling zijn? Zouden de pachten, gesloten zonder dat het bestuur het advies van den landbouwkundige ingewonnen heeft, nietig zijn? In dit geval zou men gevaar loopen tevens in het gedrang te brengen, de pacht-overeenkomsten die werkelijk onregelmatig zijn en andere die volkomen eerlijk zijn en voordeelig voor de belangen van het bestuur. Ten slotte, zou de formaliteit, aan de besturen, kosten en moeilijkheden opleggen die uwe Commissie zou willen zien vermijden. Dit legt ons eerste amendement uit.

Wij zeggen : « De bedingen en voorwaarden van verhuring zijn aan de bij de bestuurswetten voorziene adviezen, machtigingen en goedkeuringen onderworpen ». De tekst voert geene enkele nieuwigheid in : hij vergenoegt zich aan het gemeen recht, op dit gebied, te herinneren.

Derde alinea.

Grondprijs. — De Senaat heeft eene andere verplichtende formaliteit ingevoerd : de bekendmaking van een grondprijs, Wordt deze prijs niet geboden, dan kan worden overgegaan tot verpachting in der minne, doch de aangenomen prijs moet ten minste 10 t. h. hooger zijn dan het hoogste aanbod. Bij ontstentenis van zulke overeenkomst, wordt overgegaan tot de toewijzing aan den hoogst biedende zonder bepaling van een grondprijs.

Uwe Commissie heeft deze procedure tamelijk ingewikkeld gevonden, vooral voor de plattelandsche openbare instellingen. Men kan er niet aan twijfelen dat het bekendmaken van den grondprijs soms zal vergeten worden. Het is, anderzijds, zeker dat deze vaststelling, in plaats van waarborgen te schenken, tot willekeur aanleiding kan geven : de openbare instelling kan, op kunstmatige wijze, den pachtprijs opvoeren en zelfs de liefhebbers weren, door het vaststellen van een overdreven grondprijs. En zoo eene verpachting op eerlijke wijze plaats gegrepen heeft, met weglating van eene der voorgeschreven formaliteiten, zal de pacht dan nietig zijn ? Het ontwerp zegt het niet, doch er bestaan redenen om het te vreezen. En dit ook zou kunnen aanleiding geven tot weinig eerlijke bemoeiingen van afgewezen mededingers, bij de Bestendige deputatie, die de verpachting moet goedkeuren.

Uwe Commissie ziet niet, waarom men aan de besturen de geringe mate van vrijheid zou ontnemen die hun door de wet steeds toegekend wordt en waarom men ze zou binden aan eene eenvormige procedure, die in sommige gevallen, zou schadelijk kunnen zijn voor hunne belangen. Thans bepaalt de wet niet wat zal moeten gedaan worden, ingeval de verpachting bij opbod geene uitslagen oplevert. Veronderstellen wij, dat thans de opbrengst van eene openbare verpachting niet voldoende zij : in dit geval, zal de Bestendige deputatie niet goedkeuren en men zal opnieuw verpachten. Is het niet voldoende dat zich, in de toekomst, hetzelfde voordoet ?

Dienvolgens stelt uwe Commissie voor lid 3 te vervangen door :

« Indien de verhuuring gedaan bij wijze van inschrijving niet goedgekeurd is, omdat zij geen voldoende uitslag heeft opgeleverd, kan tot een nieuwe inschrijving of zelfs tot eene verpachting in der minne worden overgaan. »

Deze tekst vrijwaart beter de belangen van de administratie; hij laat eene grootere vrijheid aan de hoogere overheid en maakt het haar mogelijk rekening te houden met alle omstandigheden bij de keuze van den te volgen weg. Het is eenvoudiger dan dit van den Senaat, en dit is een belangrijk voordeel voor de openbare inrichtingen op het platteland.

ART. 2.

Hernieuwing van de pacht van den uittredenden huurder.

Eerste alinea.

Voor den zelfden termijn. — De stilzwijgende inhuring zal voortaan geschieden voor den pachter betreffende de goederen van de openbare besturen, evenals voor deze betreffende de goederen van de particulieren.

De tekst van den Senaat maakt nochtans eene uitzondering voor de toepassing van het gemeen recht : zoo het bestuur niet is opgetreden binnen de in den tekst voorziene termijnen, zal de inhuring in beginsel plaats hebben voor den zelfden termijn als die van de oorspronkelijke overeenkomst, terwijl het nieuw artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek (Ontwerp Pachtwet) dezen duur op drie jaar zal bepalen.

Bovendien, is de samenhang van het ontwerp van de Kamer door den Senaat behouden geworden, behalve voor eene merkelijke wijziging betreffende namelijk den toestand van den huurder die er niet in geslaagd is tot een akkoord te komen met het bestuur over de voorwaarden van de hernieuwing der pacht.

Alinea 4.

Recht van voorkeur van den uittredenden pachter. -- De tekst van de Kamer luidde :

« Indien zij het niet eens worden, geschiedt de verpachting door middel van inschrijving onder gesloten omslag, en de pachter, die regelmatig zijn verplichtingen heeft nageleefd, heeft het recht *van voorkeur voor den pacht prijs die door de hoogste inschrijving wordt bereikt*, uitgaande van een gegoed erkend persoon ».

Dit recht van optie, dat ten andere in gebruik is, zonder eenig voorbehoud of beperking, bij vele openbare instellingen, groote eigenaars van landgoederen, is voor den inwonenden pachter een waarborg tegen sommige praktijken waarvan hij het slachtoffer zou kunnen worden, indien men de besturen en de concurrenten vrij liet te handelen zonder eenige tusschenkomst zijnerzijds.

De Senaat heeft de draagkracht van deze bescherming merkkelijk verminderd door den navolgenden tekst aan te nemen : « De pachter die zijne verplichtingen is nagekomen, heeft evenwel de voorkeur, tegen gelijken prijs boven den inzender van het hoogste bod, *tenzij dit meer dan 10 t. h. hooger zij dan de grondprijs.* »

Een voorbeeld zal de draagkracht van deze spijtige nieuwigheid doen begrijpen. Een bestuur stelt voor te hernieuwen tegen den prijs van 800 frank de hectare. De pachter vindt dien huurprijs te hoog, en hij verkiest de kans te wagen als gegadigde, vertrouwend in den gezonden zin van zijn dorpsgenooten. Hij zal *definitief* terzijde gesteld worden indien een gebuur 881 frank per hectare biedt.

De bepaling zou aannemelijk zijn, indien de inschrijvingen steeds gematigd waren. Vermits dit echter niet zóó is, verplicht men den inwonenden pachter zelfs een overdreven prijs aan te nemen, op gevaar af al de vruchten van zijne verbeteringen en het brood van zijn gezin te verliezen.

Uwe Commissie stelt U voor, de beperking : « *tenzij dit meer dan 10 t. h. hooger zij dan de grondprijs* » te laten wegvallen. Zijn er redenen om te vreezen dat het recht van voorkeur de liefhebbers zou ontmoedigen? Geenszins. Het lastenkohier van het Beheer der Godshuizen van Brussel behelst sedert lange jaren de volgende beschikking : « Het Beheer kan de voorkeur geven aan de uittredende huurders, die in dit geval het recht van voorkeur hebben tegen den prijs welke de aanbesteding bereikt, indien deze het bedrag overtreft van den inzet. Deze voorkeur kan echter slechts op staanden voet worden verleend aan de huurders die regelmatig hunne verplichtingen hebben nageleefd tijdens den verlopen huurtermijn. » Dit recht heeft de stijging der prijzen niet belet, en de goederen der Godshuizen van Brussel worden niet tegen lagere prijs verhuurd dan die der overige besturen.

In dezelfde alinea stelt uwe Commissie voor, de woorden « acht dagen » te vervangen door « twee maanden ».

ART. 3.**Algemeene bepaling.**

Artikel 3 van den tekst van den Senaat stelt voor « al de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en van de bijzondere wetten, in strijd met deze wet » in te trekken. Deze tekst is te algemeen : deze tekst trekt niet enkel de bepalingen in

van de wet van 10 Maart 1925 en andere dergelijke welke het vraagstuk regelen. Ook trekt hij in, de artikelen 57 en 69 van het Keizerlijk besluit van 6 November 1813 betreffende het beheer der goederen van de kapitels der kathedralen en collegialen en het beheer der goederen van de Seminariën. Uwe Commissie is van gevoelen dat er geene reden bestaat om deze bepalingen te wijzigen. Immers, eensdeels, verleen en zij aan den uittredenden pachter voordeelen welke ten minste gelijk staan met de voordeelen welke het wetsontwerp hun toekent. Anderdeels, hebben de Begrootingen van den Staat en van de Openbare Besturen niet tusschenbeide te komen in het tekort van deze instellingen. Ten slotte, deze teksten werden opgemaakt ter uitvoering van het concordaat en zij maken deel uit van een geheel, waar men niet zonder gevaar aan raken kan bij gelegenheid van eene bijzondere quaestie.

De Commissie stelt voor, aan het slotartikel der wet een alinea 2 toe te voegen, luidende als volgt : « Echter wordt niets veranderd aan de bepalingen van het decreet van 6 November 1813 op de bewaring en het beheer van de goederen door de geestelijkheid in vele gedeelten van het Keizerrijk bezeten. »

De Verslaggever,

E. VAN DIEVOET.

De Voorzitter,

BRUTSAERT.

**Amendements
proposés par la Commission.**

ARTICLE PREMIER.

Rédiger comme suit les alinéas deux et trois :

« Les clauses et conditions de location sont soumises aux avis, autorisations et approbations prévues par les lois administratives. »

» Si une location faite par voie de soumission n'est pas approuvée parce qu'elle n'a pas donné un résultat suffisant, il pourra être procédé à une nouvelle soumission, ou même à une location de gré à gré. »

ART. 2.

Alinéa 4 :

1. **Biffer** : « à moins qu'elle ne dépasse de plus de 10 % le prix de base. »

2. **Remplacer** : « huit jours » par « deux mois. »

ART. 3.

Ajouter un alinéa conçu comme suit :

« Toutefois, il n'est rien changé aux dispositions du décret du 6 novembre 1813 sur la conservation et l'administration des biens que possède le clergé dans plusieurs parties de l'Empire. »

**Amendementen
door de Commissie voorgesteld.**

EERSTE ARTIKEL.

Lid twee en lid drie doen luiden als volgt :

« De bedingen en voorwaarden van verhuring zijn aan de bij de bestuurswetten voorziene adviezen, machtigingen en goedkeuringen onderworpen. »

» Indien een verhuring gedaan bij wijze van inschrijving niet goedgekeurd is omdat zij geen voldoende uitslag heeft opgeleverd, kan tot een nieuwe inschrijving of zelfs tot een verpachting in der minne worden overgegaan. »

ART. 2.

Lid 4 :

1. **Schrappen** : « tenzij dit meer dan 10 t. h. hooger zij dan de grondprijs. »

2. **Vervangen** : « acht dagen » door « twee maanden. »

ART. 3.

Een lid toevoegen, luidende als volgt :

« Echter wordt niets veranderd aan de bepalingen van het decreet van 6 November 1813 op de bewaring en het beheer van de goederen door de geestelijkheid in vele gedeelten van het Keizerrijk bezeten. »