

Kamer der Volksvertegenwoordigers		Chambre des Représentants	
Zittingsjaar 1936-1937	N ^o 174		Session de 1936-1937
	VERGADERING van 10 Maart 1937	SEANCE du 10 mars 1937	

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de wet van 7 Maart 1929
op de landpachten.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

Van sommige zijden wordt beweerd dat de wet van 7 Maart 1929 op de regeling der landpachten niet ten volle voldoening zou hebben geschonken aan de belanghebbenden. Het zou bezwaarlijk vallen na te gaan of een dergelijke bewering onder alle opzichten gegrond is.

Wij meenen nochtans dat, zonder iets te wijzigen aan de essentiële grondbeginselen van die wet, het oogenblik gekomen is om zekere punten er van te herzien. Wij beoogen hoofdzakelijk de punten die betrekking hebben op de opzegging.

Tevens zijn wij van oordeel dat, gezien de wisselvalligheid van de economische conjunctuur, de billijkheid eischt dat aan den pachter en aan den verpachter regelmatig de gelegenheid zou geschonken worden om de herziening van de pachtprizen aan te vragen, ten einde deze in verhouding te brengen met de heerschende economische toestanden.

Voor deze herziening der pachten en voor de andere pachaangelegenheden, zijn wij ook van oordeel dat de vrederechters zouden moeten bijgestaan zijn door personen met speciale deskundigheid.

Het zijn deze drie punten die het voorwerp uitmaken van bijgaand wetsvoorstel en die wij hieronder nader toelichten.

A. — De opzegging.

Men kent de huidige regeling.

Behoudens de gevallen van eerste ingebruikneming, voor welke de wet van 1929, niettegenstaande alle strijdige overeenkomst, in beginsel een pachttermijn van 9 jaar voorziet, en behoudens de gevallen waarin de partijen zich zelf door overeenkomst voor een bepaalden tijd hebben gebonden, kan de verpachter evenals de pachter te allen tijde een einde maken aan de pachtovereenkomst, mits een opzegging te doen twee jaren op voorhand, hetzij door exploit van deurwaarder, hetzij door aange tekenden brief.

PROPOSITION DE LOI

portant modification à la loi du 7 mars 1929
relatif au bail à ferme.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

On a prétendu de divers côtés que la loi du 7 mars 1929 réglementant les baux à ferme n'aurait pas donné pleine satisfaction aux intéressés. Il serait difficile de vérifier si une telle affirmation est fondée à tout point de vue.

Nous estimons cependant que le moment est venu, sans modifier en rien les principes essentiels de cette loi, d'en réviser certains points. Nous visons particulièrement les points qui ont trait au congé.

Nous sommes également d'avis qu'à raison du caractère aléatoire de la conjoncture économique, il serait équitable de donner régulièrement l'occasion au fermier et au bailleur de demander la révision des fermages, afin de faire concorder ceux-ci avec la situation économique régnante.

Nous pensons encore que pour cette révision des fermages et pour les autres questions concernant les baux à ferme, les juges de paix devraient être assistés de personnes spécialement compétentes.

Voilà les trois points formant l'objet de cette proposition de loi et que nous développons ci-dessous d'une façon plus précise.

A. — Le congé.

La réglementation actuelle est connue.

Sauf les cas de première occupation pour lesquels la loi de 1929 prévoit, en principe, nonobstant toute convention contraire, une durée de bail de 9 ans, et sauf les cas où les parties se sont liées par convention pour une durée déterminée, le bailleur tout comme le preneur peuvent à tout moment mettre fin au bail, moyennant un préavis de deux ans donné, soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée.

De laatste tijden hebben uitgewezen dat zekere eigenaars van dit opzeggingsrecht misbruik hebben gemaakt, en daardoor de stabiliteit der pachten, die geboden is voor een doelmatige exploitatie, in het gedrang hebben gebracht.

Inderdaad, de wet van 10 Augustus 1933 kende aan zekere pachters het recht toe de herziening van hun pachten aan te vragen, voor zoover die pachten buiten verhouding waren met de voordeelen die zij uit het gepachte goed konden halen. Meermaals hebben eigenaars als represaillemaatregel tegen de pachters die van dit recht gebruik gemaakt hebben dadelijk opzegging gedaan.

Een dergelijke handelwijze is te bestempelen als een misbruik van recht dat door den wetgever moet te keer gaan worden.

Derhalve, stellen wij voor dat de verpachter geen gebruik zal kunnen maken van zijn opzeggingsrecht, tenzij hij een ernstige reden kan aanvoeren, waarover de rechter oordeelt naar billijkheid.

Weliswaar, kan men tegen een dergelijke bepaling aanvoeren, dat zij strijdig is met het tot thans aangenomen vrij beschikkingsrecht van den eigenaar.

Hierop antwoorden wij : het eigendomsrecht is geen absoluut recht; het heeft een sociale functie. Daar waar de eigenaar willekeurig van dit recht misbruik maakt, is het de plicht van den Staat dit recht te reglementeeren en het in overeenstemming te brengen met de eischen van het *algemeen welzijn*. Trouwens, die beperking van het beschikkingsrecht is niet nieuw in de positieve wetgeving.

Zoo zien wij, bij voorbeeld, zekere beperkingen gebracht aan het vrij beschikkingsrecht van den eigenaar in de wet van 30 Mei 1931 op den handelseigendom.

Meer bepaald wat den landbouw betreft, kunnen aangehaald worden het Nederlandsch wetsontwerp tot regeling der pachten door Minister Van Schaik, namens de Regeering op 23 Mei 1935 neergelegd en waarin aanzienlijke beperkingen aan het opzeggingsrecht worden gebracht, alsook het Fransch wetsontwerp op de « *Propriété culturale* » door den Minister van Landbouw, namens de Regeering op 26 November 1936 ingediend.

Wij zijn van oordeel dat de voorgestelde beperking geenszins het gezond opgevat eigendomsrecht krenkt, maar dat zij alleenlijk op doelmatige wijze de misbruiken van zekere eigenaars te keer gaat.

Daarenboven, zal zij zonder een wijziging te brengen aan de bepalingen betreffende den duur der pachten, aan de pachters een continuatierecht verleen, dat ten goede zal komen aan den landbouw.

Misschien zal men ook zekere bezwaren opperen tegen de macht die aan den rechter verleend wordt om naar billijkheid te oordeelen over de opzeggingsredenen door den eigenaar ingebracht. Wij meenen nochtans dat die formule geboden is.

Het gaat niet op in een wettekst beperkender wijze de redenen aan te geven, die als ernstig moeten gelden. Anderzijds, is een exemplatieve opsomming ontoereikend. Men moet zich, in deze, kunnen betrouwen op den billijkheidszinn van den bevoegden rechter. Trouwens, na enkelen tijd, zal de jurisprudentie, die het levende recht uitmaakt,

On a vu ces derniers temps que certains propriétaires ont abusé de leur droit de donner congé, et ont ainsi mis en cause la stabilité des baux, nécessaire à une exploitation efficace.

En effet, la loi du 10 août 1933 a accordé le droit à certains fermiers de demander la révision de leurs fermages, pour autant que ces fermages étaient disproportionnés aux avantages qu'ils pouvaient retirer du bien affermé. Maintes fois, des propriétaires ont, par mesure de représailles contre les fermiers qui ont fait usage de ce droit, donné immédiatement congé.

Une telle attitude doit être qualifiée d'abus de droit. Le législateur doit y mettre obstacle.

C'est pourquoi nous proposons que le bailleur ne puisse faire usage de son droit de donner congé, s'il n'a pas un motif sérieux que le juge appréciera en équité.

Il est vrai qu'on peut objecter à une telle disposition qu'elle est contraire au droit de libre disposition reconnu jusqu'à présent au propriétaire.

Nous répondons à cela : le droit de propriété n'est pas un droit absolu; il a une fonction sociale. Là où le propriétaire abuse arbitrairement de son droit, il est du devoir de l'Etat de réglementer ce droit et de le mettre en concordance avec les exigences de l'*intérêt général*. D'ailleurs, cette limitation du droit de disposition n'est pas neuve dans la législation positive.

Nous voyons par exemple que la loi du 30 mai 1931 sur la propriété commerciale apporte certaines limitations au droit de libre disposition du propriétaire.

En ce qui concerne plus particulièrement l'agriculture, on peut citer le projet de loi néerlandais réglementant les baux à ferme, déposé le 23 mai 1935 par M. le Ministre Van Schaik, au nom du Gouvernement, et apportant des restrictions considérables au droit de donner congé. On peut citer aussi le projet de loi français au sujet de la propriété culturale, déposé le 26 novembre 1936 par le Ministre de l'Agriculture, au nom du Gouvernement.

Nous sommes d'avis que la limitation proposée ne porte nullement atteinte au droit de propriété sainement conçu, mais qu'elle se borne à empêcher efficacement les abus de certains propriétaires.

En outre, elle procurera aux fermiers, sans modification des dispositions relatives à la durée des baux à ferme, un droit de continuation tout à l'avantage de l'agriculture.

Certaines objections seront sans doute également émises à l'égard du droit qui sera conféré au juge de statuer en équité au sujet des raisons invoquées par le propriétaire à l'appui du congé. Nous estimons cependant que cette formule s'impose.

Il n'est pas indiqué de spécifier, de façon limitative, dans un texte légal, les raisons devant être considérées comme sérieuses. Une énumération exemplative est, d'autre part, insuffisante. En l'occurrence, il importe de faire confiance à l'esprit d'équité du juge compétent. D'ailleurs, après un certain temps, la jurisprudence qui est le droit

de lijn aangeven die moet gevolgd worden in deze aangelegenheid.

*
**

Een ander punt aangaande de opzegging heeft betrekking op den na te leven opzeggingstermijn.

In het huidig regime, is die termijn eenvormig vastgesteld op 2 jaar voor den pachter en voor den verpachter.

Wij meenen dat die regeling dient herzien te worden.

Het is veel gemakkelijker voor een verpachter een nieuwen huurder te vinden, dan voor een pachter een nieuwe winning.

Derhalve meenen wij dat een opzegging van één jaar volstaat, wanneer zij uitgaat van den pachter, en dat een termijn van twee jaar geboden is, wanneer het gaat over een opzegging die gedaan wordt door den verpachter.

Er kan, naar ons oordeel, in zulk geval geen spraak zijn van ongelijke behandeling, gezien de machtspositie die de verpachter heeft door het eenvoudige spel van de wet van « vraag en aanbod ».

B. — De herziening der pachten.

Wij meenen niet dat het noodig zal zijn breedvoerig de noodzakelijkheid van die herziening te motiveeren. Iedereen zal er wel akkoord over zijn dat het evenwicht van de prestaties van de verdragsluitende partijen door de schommelingen der economische conjunctuur vaak gebroken wordt. In zulke gevallen, eischt de billijkheid dat de partijen in de mogelijkheid zouden gesteld worden dit evenwicht te herstellen.

Het gaat o. i. niet op tegen het herzieningsbeginsel de « vrijheid van de verdragsluitende partijen » op te werpen.

Stellig vormt de overeenkomst wet tusschen de partijen; het past niet tegen den wil van een hunner er eenige wijziging aan te brengen.

Men mag echter niet uit het oog verliezen dat, voor de interpretatie der overeenkomsten, men het inzicht van de partijen dient na te gaan. Wanneer deze een overeenkomst hebben gesloten, dan was het onbetwistbaar hun inzicht die overeenkomst ongewijzigd te handhaven *rebus sic stantibus*. Het zou echter onzin zijn te beweren dat het hun inzicht geweest is de overeenkomst ongewijzigd te behouden, wanneer de economische toestanden zoo veranderd zijn dat haar behoud voor één van de partijen practisch onmogelijk of tenminste zeer schadelijk wordt.

Men mag dus besluiten dat de geboden mogelijkheid van herziening geenszins in strijd is met de « vrijheid van verdragsluiting der partijen ». Zij wordt integendeel, in de perioden van wisselvallige conjunctuur door de hogere begrippen van rechtvaardigheid geëischt.

Wij willen wel toegeven dat die mogelijkheid, indien er misbruik van gemaakt wordt, de stabiliteit der pachten in het gedrang kan brengen en de verdragsluitende partijen in de onzekerheid stellen nopens hun respectievelijke rechten en plichten. Om dit nadeel te keer te gaan, hebben wij het herzieningsrecht in zekere mate beperkt, en bepaald dat de herziening slechts om de drie jaren kan aangevraagd worden. Hierin hebben wij het voorbeeld gevolgd

vivant aura tracé la ligne qui doit être suivie en la matière.

*
**

Un autre point relatif au congé vise le délai de congé à observer.

Dans le régime actuel, ce délai est uniformément fixé à deux ans pour le fermier et pour le bailleur.

Nous estimons que ce règlement demande à être revu.

Le bailleur a beaucoup plus de facilité à trouver un nouveau locataire que le fermier à trouver une nouvelle culture.

En conséquence, nous sommes d'avis qu'un congé d'un an suffit lorsqu'il émane d'un fermier, et qu'un délai de deux ans s'impose lorsqu'il s'agit d'un congé donné par un bailleur.

Dans pareil cas, il ne peut, à notre sens, être question de traitement inégal, étant donné la position privilégiée du bailleur par le simple jeu de la loi de l'offre et de la demande.

B. — La revision des fermages.

Nous croyons superflu d'entrer dans de longues considérations pour justifier la nécessité de cette revision. Tout le monde sera d'accord pour reconnaître que l'équilibre entre les prestations des parties contractantes est souvent rompu par les fluctuations de la conjuncture économique. Dans des cas semblables, l'équité exige que les parties soient mises dans la possibilité de rétablir cet équilibre.

Il ne serait pas soutenable de vouloir opposer le principe de la liberté des conventions à celui de la revision.

Il est un fait que la convention vaut loi entre les parties;

il ne convient nullement d'y apporter une modification quelconque à l'encontre de la volonté de l'une d'elles.

Mais il ne peut être perdu de vue que pour l'interprétation des conventions, il importe de recourir à l'intention des parties. Or, lors de la conclusion d'une convention, les parties ont incontestablement l'intention de la maintenir inchangée *rebus sic stantibus*. Il serait cependant absurde de prétendre que leur intention a été de maintenir la convention inchangée, au cas où les circonstances économiques se modifieraient de telle façon que ce maintien deviendrait pratiquement impossible ou tout au moins très onéreux pour l'une des parties.

L'on peut dès lors conclure que la possibilité de revision qui s'impose n'est nullement en contradiction avec la « liberté des parties contractantes ». Bien au contraire, elle est imposée par les principes supérieurs d'équité en périodes de conjuncture instable.

Nous concédons volontiers que si cette possibilité devait donner lieu à abus, la stabilité des fermages pourrait être compromise, en créant chez les parties contractantes une incertitude quant à leurs droits et devoirs respectifs. Afin d'obvier à cet inconvénient, nous avons limité, dans une certaine mesure, le droit de revision en stipulant que la revision ne pourrait être sollicitée que tous les trois ans. En cela, nous avons suivi l'exemple de la loi du 9 avril

van de wet van 9 Mei 1921 op de landpachten in de verwoeste gewesten, die ten volle bevrediging heeft geschonken.

Wat de proceduur der herziening aangaat, hebben wij *mutatis mutandis* de regelen overgenomen van de wet van 10 Augustus 1933.

C. — De bevoegde rechtbank.

Wij zijn van oordeel dat voor alle geschillen nopens pachtaangelegenheden, de vrederechter bevoegd moet blijven. Nochtans meenen wij dezen voortreffelijken beroepsmagistraat hierin te moeten doen bijstaan door deskundige assessoren die de pachters en de verpachters zouden vertegenwoordigen.

Alhoewel wij al de nadeelen kennen, die aan de uitzonderingsgerechten verbonden zijn, meenen wij dat voor alle pachtprocessen de aanwezigheid van personen meer speciaal bevoegd in landbouwaangelegenheden wenschelijk is, juist omdat het hier gaat over geschillen die geen zuiver juridisch, doch ook een economisch karakter hebben. Trouwens, het voorzitterschap van den beroepsmagistraat ontleent aan het voorziene rechtscollege het karakter van uitzonderingsgerecht.

Wij stellen dus voor dat, bij iedere vrederechtbank, een pachtkamer zou ingesteld worden om, bij wijze van verzoening zooniet bij vonnis, de geschillen te beslechten betreffende alle pachtaangelegenheden.

Deze pachtkamers zouden bestaan uit den vrederechter, zetelend als voorzitter, bijgestaan door twee assessoren, waarvan een aangeduid voor de pachters en een voor de verpachters.

Deze assessoren zouden, op een dubbelgestelde lijst van kandidaten, voorgedragen door de provinciale landbouwkamer, voor ieder kanton benoemd worden door den Koning. De benoeming zou geschieden voor vijf jaren. De titularissen zouden echter, bij het verstrijken van hun ambt, opnieuw kunnen benoemd worden.

Wij meenen dat die regeling alle waarborgen van deskundigheid en onpartijdigheid biedt.

Zij heeft, daarenboven, het voordeel geen nieuwe rechtsmacht in het leven te roepen en de benoeming van de assessoren aan de politieke competitie te onttrekken.

De oprichting van pachtrechtersraden door sommigen voorgesteld, zou, naar ons oordeel, gepaard gaan met groote bezwaren van practische doorvoering. Inderdaad, een heel nieuw organisme zou in het leven moeten geroepen worden. Niemand kan op voorhand verzekeren of de werking van dit organisme bevrediging zal schenken. De voorstanders van het oprichten van pachtrechtersraden hebben klaarblijkelijk hun inspiratie gevonden in de bestaande werkrechtersraden. Het is echter zeer gewaagd beide instellingen op eenzelfde voet te stellen. Beide hebben een zeer speciale werkingsfeer die geen vergelijking duldt.

Daarenboven, zou de aanstelling van de pachtrechters geschieden bij wijze van verkiezing. Wij meenen dat zulks

1921 sur le bail à ferme dans les régions dévastées, laquelle a donné entière satisfaction.

Quant à la procédure en revision, nous avons repris *mutatis mutandis* les prescriptions de la loi du 10 août 1933.

C. — Tribunal compétent.

Nous sommes d'avis que toutes les contestations se rapportant aux fermages devraient continuer à être de la compétence du juge de paix. Nous croyons cependant qu'en cette matière il est nécessaire de faire seconder cet excellent magistrat par des assesseurs représentant les fermiers et les bailleurs.

Nous connaissons tous les désavantages propres aux tribunaux d'exception. Nous estimons cependant que pour tous les procès relatifs aux fermages, la présence de personnes plus particulièrement compétentes en matières agricoles serait souhaitable, précisément parce qu'il s'agit en l'occurrence de contestations ne présentant pas un aspect purement juridique mais également un caractère économique. D'ailleurs, la présidence d'un magistrat de carrière enlève à la juridiction préconisée le caractère de tribunal d'exception.

Nous proposons par conséquent de créer dans chaque tribunal de justice de paix une chambre de baux à ferme, afin de trancher par voie de conciliation ou de jugement les différends se rapportant à des questions de baux à ferme.

Ces chambres de baux à ferme seraient composées du juge de paix, siégeant comme président, assisté de deux assesseurs dont un désigné pour les fermiers et un pour les bailleurs.

Ces assesseurs seraient nommés par le Roi, dans chaque canton, sur présentation, par la chambre agricole provinciale, d'une liste double de candidats. La nomination aurait lieu pour cinq ans. A l'expiration de leur mandat, les titulaires pourraient bénéficier d'une nouvelle nomination.

Nous croyons que cet arrangement présente toutes les garanties de compétence et d'impartialité.

Il offre en outre l'avantage de ne pas provoquer la création d'une nouvelle juridiction, et de soustraire la nomination des assesseurs aux compétitions politiques.

La création de conseils de prud'hommes agricoles, proposée par certains, se heurterait, selon nous, à de grandes difficultés de réalisation pratique. Il faudrait, en effet, procéder à la création d'un organisme entièrement nouveau. Personne ne saurait prévoir d'avance que le fonctionnement de cet organisme sera de nature à donner satisfaction. Les promoteurs de la création de conseils de prud'hommes agricoles se sont inspirés des conseils de prud'hommes existants. Il serait, cependant, téméraire de vouloir mettre les deux institutions sur le même pied. Chacune d'elles a une sphère d'action particulière ne permettant aucune comparaison.

En outre, la désignation des juges agricoles se ferait par voie d'élection. Nous n'estimons pas cela souhai-

niet wenschelijk is en dat zooveel mogelijk de politiek van de rechtbanken moet verwijderd blijven.

Alles bijeen genomen, hebben wij tegen het stelsel van de pachtrechtersraden de volgende bezwaren :

- 1) het berust op een parallelisme met de werkrechtersraden, dat kunstmatig is;
- 2) het eischt de organisatie van een systeem dat veel te ingewikkeld is;
- 3) het geeft aanleiding tot politieke competities die moeten vermeden worden.

Daartegenover, biedt het stelsel van de deskundige bijzitters, benoemd door den Koning, alle gewenschte waarborgen, zonder aanleiding te geven tot de bovengenoemde nadeelen.

**

De door ons voorgestelde hervormingen zijn van aard een gezonde oplossing te geven aan het pachtvraagstuk zooals het zich thans stelt : zij erkennen en bevestigen het eigendomsrecht zoowel van den grondeigenaar als van den landbouwexploitant, maar zij onderlijnen vooral de sociale beteekenis van dit eigendomsrecht; zij bevorderen de goede verhoudingen tusschen eigenaars en pachters met inachtneming van de rechtvaardigheid; zij verzekeren meer objectieve bevoegdheid aan de normaal gevestigde rechtsmacht, zonder deze aan de onveilige atmosfeer van het electoralisme te onderwerpen.

Wij vertrouwen dan ook dat de Belgische Wetgever ons voorstel zoo spoedig mogelijk tot wet zal maken.

table et nous pensons qu'il convient d'écarter, autant que possible, la politique des tribunaux.

En résumé, nous opposons au système des conseils de prud'hommes agricoles les objections suivantes :

- 1) il repose sur un parallélisme avec les conseils de prud'hommes, de nature tout artificielle;
- 2) il exige l'organisation d'un système très compliqué;
- 3) il donne lieu à des compétitions politiques qu'il convient d'éviter.

Par contre, le système des assesseurs techniques, nommés par le Roi, présente les garanties voulues sans donner lieu aux inconvénients précités.

**

Les réformes que nous proposons sont susceptibles de donner une solution saine au problème des baux à ferme tel qu'il se pose actuellement : elles reconnaissent et confirment le droit de propriété tant du propriétaire terrien que de l'exploitant agricole, mais elles soulignent surtout le sens social de ce droit de propriété; elles favorisent les bons rapports entre propriétaires et fermiers en veillant à plus de justice; elles assurent une compétence plus objective à la juridiction normalement établie, sans la soumettre à l'atmosphère peu sûre de l'électoralisme.

C'est pourquoi nous attendons avec confiance que le Législateur belge donnera dans le plus bref délai possible force légale à notre proposition.

A. DE VLEESCHAUWER.

WETSVOORSTEL

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek, gewijzigd door artikel 7 van de wet van 7 Maart 1929 wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt » de pacht van landeigendommen, waarvan de duur be- » paald wordt door de wet of door de pacht, slechts een » einde mits een opzegging waarvan de termijn vastgesteld » is op 2 jaar vóór het verstrijken der overeenkomst, » indien de opzegging gedaan is door den verpachter, en » op 1 jaar indien zijn geduan is door den pachter.

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE PREMIER.

L'article 1775 du Code civil, modifié par l'article 7 de la loi du 7 mars 1929, 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 dont le délai est fixé à 2 ans avant l'expiration » du bail, lorsque le congé est donné par le bailleur, et » à 1 an, lorsqu'il est donné par le preneur.

» Wanneer de pacht geen bepaalden duur heeft, neemt
» zij slechts een einde, mits een opzegging gedaan ten
» minste 2 jaar vóór het tijdstip bepaald voor het vertrek,
» indien de opzegging uitgaat van den verpachter. De ter-
» mijn is één jaar zoo de opzegging uitgaat van den pach-
» ter.

» In voorkomend geval, worden de in voorgaande alinea's
» voorzien termijnen derwijze verlengd dat het gebruik
» eindigt op den datum voor het vertrek vastgesteld door
» de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk
» gebruik.

» De verpachter zal echter geen gebruik kunnen maken
» van zijn opzeggingsrecht, tenzij hij een ernstige reden
» kan aanvoeren, waarover de rechter oordeelt naar billijk-
» heid.

» Elke strijdige overeenkomst is nietig tenzij aangegaan
» na de opzegging en voortvloeiende uit een authentieke
» akte of uit een verklaring op ondervraging afgelegd voor
» den vrederechter van het kanton waar het goed gelegen
» is.

» De termijn van opzegging is tenminste drie maanden,
» wanneer het te algemeenen nutte onteigende of verwor-
» ven gronden betreft ofwel bouwgronden of gronden voor
» industrieel gebruik bestemd, verhuurd zooals bepaald is
» in n° 3 van het vorige artikel.

» De opzegging moet op straf van nietigheid gedaan
» worden bij deurwaardersexploot of bij aangeteekenden
» brief.

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

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

ART. 2.

Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1775bis
gevoegd gesteld als volgt :

» Elke pachter of verpachter van een landeigendom
» heeft het recht, om de drie jaar, de herziening van den
» pacht prijs aan te vragen vóór de pachtkamer van de
» vrederechterbank van het kanton waarin de verpachte
» goederen gelegen zijn.

» De herziening kan aangevraagd worden voor de pach-
» ten waarvan de prijs geheel of gedeeltelijk is vast-
» gesteld in natura als voor die waarvan de prijs in spe-
» ciën is bedongen.

» De pachtkamer doet uitspraak naar billijkheid. Voor
» de herziening, houdt zij rekening met den toestand van
» den landbouw in het algemeen en met de landbouwmarkt,
» met den prijs en de voorwaarden van de loopende
» pacht, met de waarde van het goed en met alle andere
» gegevens nuttig voor een billijke regeling van den pacht-
» prijs.

» Is nietig en zonder waarde, ieder beding waarbij
» welken van de partijen zich het recht ontzegt herzie-
» ning van den pacht prijs aan te vragen. »

» Lorsque le bail n'a pas de durée déterminée, il ne
» prend fin que moyennant un congé donné deux années
» au moins avant l'époque fixée pour le départ, lorsque
» le congé est donné par le bailleur. Le délai est d'un an,
» lorsque le congé est donné par le preneur.

» Le cas échéant, les délais prévus aux alinéas précé-
» dents, sont prorogés de manière que l'occupation prenne
» fin aux dates fixées pour la sortie par le bail, ou, à
» défaut, par l'usage des lieux.

» Toutefois, le bailleur ne pourra pas faire usage de son
» droit de renonciation, à moins qu'il ne puisse invoquer
» un motif sérieux que le juge apprécie en équité.

» 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 inter-
» pellation devant le juge de paix du canton de la situation
» du bien loué.

» Le délai 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 indus-
» trielle loués ainsi qu'il est dit au 3° de l'article précé-
» dent.

» 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.

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

ART. 2.

Un article 1775bis est ajouté au Code civil, conçu comme
suit :

» Tout preneur ou bailleur d'un bien rural a le droit
» de demander, tous les trois ans, la revision du fermage,
» devant la chambre de baux à ferme de la justice de paix
» du canton où les biens affermés sont situés.

» La revision peut être demandée tant pour les baux
» dont le prix a été fixé en tout ou en partie en nature, que
» pour ceux dont le prix a été stipulé en espèces.

» La chambre de baux à ferme statue en équité. Pour la
» revision, elle tient compte de la situation de l'agriculture
» en général et du marché agricole, du prix et des condi-
» tions du bail en cours, de la valeur du bien ainsi que de
» tous autres facteurs qui peuvent être utiles pour un ré-
» glement équitable du fermage.

» Est nulle et sans valeur, toute clause par laquelle une
» des parties s'interdit le droit de demander la revision du
» fermage. »

ART. 3.

Aan de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid wordt een artikel 3^{ter} gevoegd luidende als volgt :

« Bij de vrederechtbank van ieder kanton, wordt een » pachtkamer ingesteld om, bij wijze van verzoening of, » zoo niet, bij vonnis, alle geschillen te beslechten, die » betrekking hebben op de verpachting van landeigendom- » men.

» De krachtens voorgaande alinea ingestelde pachtkamers » zijn samengesteld uit den vrederechter, zetelend als » voorzitter, en uit twee bijzitters. »

ART. 4.

Aan de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid wordt een artikel 3^{quater} gevoegd, gesteld als volgt :

« De Koning noemt voor een termijn van vijf jaar de bij- » zitters waarvan spraak in voorgaand artikel en stelt » hunne vergoeding vast.

» De benoeming geschiedt op een dubbel gestelde lijst » voorgesteld, voor ieder kanton, door de provinciale land- » bouwkamer die daartoe twee kandidaten voor de cate- » gorie-verpachters en twee kandidaten voor de categorie- » pachters aanduidt.

» De uittredende bijzitters kunnen opnieuw benoemd » worden bij het verstrijken van den termijn van vijf » jaar. »

ART. 5.

Aan de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid wordt een artikel 3^{quinquies} gevoegd, gesteld als volgt :

« Geen vordering tot herziening der pacht prijzen is ont- » vankelijk, zonder dat vooraf de eischer aan den voor- » zitter der pachtkamer een verzoek heeft gedaan om de » tegenpartij tot een minnelijke regeling te doen oproepen. » Het verzoek kan schriftelijk gedaan worden. In zulk ge- » val, wordt het aan den griffier van de vrederechtbank » overhandigd; deze verleent daarvan een ontvangstbewijs. » Het kan ook mondeling gedaan worden; in zulk geval » maakt de voorzitter der pachtkamer daarvan akte op. » Binnen de acht dagen na het indienen van het verzoek, » roept de voorzitter van de pachtkamer de partijen tot » verzoening op en maakt proces-verbaal op van den uit- » slag hunner verschijning. Komt een akkoord tot stand, » dan vermeldt het proces-verbaal de termen daarvan en » de uitgifte van dit proces-verbaal wordt voorzien van de » formule van ten uitvoerlegging.

» De pachtkamer kan haar vonnis uitvoerbaar verklaren » niettegenstaande hooger beroep met of zonder borgstel- » ling. Al de akten gedagteekend vóór het exploit tot » rechtsingang zijn vrij van zegel en registratie. »

ART. 3.

A la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, il est ajouté un article 3^{ter} conçu comme suit :

« Après de la justice de paix de chaque canton, il est » institué une chambre de baux à ferme pour trancher par » voie de conciliation ou, sinon, par voie de jugement, » tous litiges se rapportant au bail de biens ruraux.

» Les chambres de baux à ferme instituées en vertu de » l'alinéa précédent, se composent du juge de paix, sié- » geant comme président, et de deux assesseurs.

ART. 4.

A la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, il est ajouté un article 3^{quater}, conçu comme suit :

« Le Roi nomme pour un terme de cinq ans les assesseurs » dont il est question à l'article précédent et fixe leur » rémunération.

» La nomination se fait sur une liste double présentée » pour chaque canton par la Chambre provinciale d'agri- » culture, qui désigne à cet effet deux candidats pour la » catégorie bailleurs et deux candidats pour la catégorie » preneurs.

» A l'expiration du terme de cinq ans, les assesseurs » sortants peuvent être renommés. »

ART. 5.

A la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, il est ajouté un article 3^{quinquies}, conçu comme suit :

« Aucune demande en revision du fermage n'est rece- » vable sans que, au préalable, le demandeur ait pré- » senté au président de la Chambre de baux à ferme » requête aux fins de faire appeler l'autre partie en con- » ciliation. La requête peut être faite par écrit. Dans ce » cas, elle est remise au greffier de la justice de paix; » celui-ci en délivre un récépissé. Elle peut également » être verbale; dans ce cas, il en est dressé acte par le » président de la Chambre de baux à ferme. Dans la hui- » taire de la requête, le président de la Chambre de » baux à ferme appelle les parties en conciliation et dresse » procès-verbal du résultat de la comparution. Si un ac- » cord intervient, le procès-verbal en constate les termes » et l'expédition de ce procès-verbal est revêtue de la » forme exécutoire. »

» La chambre de baux à ferme peut déclarer son juge- » ment exécutoire nonobstant appel avec ou sans caution. » Tous les actes antérieurs à l'exploit introductif d'instance » sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregis- » trement. »

Overgangsbepalingen.

ART. 6.

De bepalingen van artikel 3 van de wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, zullen bij Koninklijk besluit in overeenstemming worden gebracht met de tegenwoordige wet.

ART. 7.

De bepalingen betrekking hebbende op de opzegging worden van kracht 10 dagen na het verschijnen van deze wet in den *Moniteur*.

De bepalingen die betrekking hebben op de bevoegde rechtsmacht worden van kracht 10 dagen na het verschijnen van het Koninklijk besluit van oprichting der pacht-kamers.

De bepalingen betreffende de herzieningen van de pacht-prijzen worden van kracht :

a) voor de pachten die onder de toepassing vallen van de wet van 10 Augustus 1933 op de herziening der pacht-prijzen, op den datum waarop deze wet vervalt, nl. op 1 Januari 1938;

b) voor de overige pachten, 10 dagen na het verschijnen van het Koninklijk besluit van oprichting der pacht-kamers in den *Moniteur*.

Dispositions transitoires.

ART. 6.

Les dispositions de l'article 3 de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, seront mises en concordance avec la présente loi par arrêté royal.

ART. 7.

Les dispositions se rapportant au congé, entrent en vigueur 10 jours après la publication de la présente loi au *Moniteur*.

Les dispositions ayant trait à la juridiction compétente, entrent en vigueur 10 jours après la publication de l'arrêté royal portant la création des chambres de baux à ferme.

Les dispositions relatives aux revisions des fermages entrent en vigueur :

a) pour les baux tombant sous l'application de la loi du 10 août 1933 sur la revision des fermages, à la date où celle-ci prend fin, soit le 1^{er} janvier 1938;

b) pour les autres baux, 10 jours après la publication au *Moniteur* de l'arrêté royal portant la création des chambres de baux à ferme.

A. DE VLEESCHAUWER,
H. HEYMAN,
Ch. du BUS de WARNAFFE,
L. DELVAUX,
J. VAN DEN EYNDE,
J. HAUSTRATE.