

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1957-1958.

30 JANUARI 1958.

WETSVOORSTEL

houdende wijziging van de wetgeving
betreffende de landpacht.

AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER DEWULF.

Eerste artikel.

De tekst van dit artikel vervangen door wat volgt :

Artikel 1748, § 1, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Zelfs wanneer de pacht het recht van uitzetting in geval van verkoop voorbehoudt of wanneer geen pacht met vaste datum van vóór de verkoop bestaat kan de verkrijger van een landeigendom, *op voorwaarde dat hij wettelijk erfgenaam is*, de pachter slechts uitzetten voor het verstrijken van de bij de verkoop lopende eerste termijn van ingebruikneming, overeenkomstig artikel 1774, § 2, 1, mits het gepacht goed zelf in bedrijf te nemen of het bedrijf over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aan dezen van zijn echtgenoot, en vóór het verstrijken van de bij de verkoop lopende wettelijke verlengingstermijn van negen jaar, mits het gepacht goed zelf in bedrijf te nemen, of over te dragen aan zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten, in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, diens bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie, aan zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten, en op voorwaarde dat hij deze opzegging binnen drie maanden na de verkoop aan de pachter betekent en zich bovendien gedraagt naar het bepaalde in artikel 1775 betreffende de duur en de modaliteiten van opzegging ».

Zie :

691 (1956-1957) :

— N° 1: Wetsvoorstel.

Chambre des Représentants

SESSION 1957-1958.

30 JANVIER 1958.

PROPOSITION DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme.

AMENDEMENTS

PRÉSENTÉS PAR M. DEWULF.

Article premier.

Remplacer le texte de cet article par ce qui suit :

L'article 1748, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil est modifié comme suit :

« Même lorsque le bail réserve la faculté d'expulsion en cas de vente ou dans le cas où il n'y a pas de bail ayant date certaine antérieure à la vente, l'acquéreur d'un bien rural, *à la condition d'être l'héritier légal*, ne peut expulser le fermier avant l'expiration de la première période d'occupation en cours au moment de la vente, conformément à l'article 1774, § 1, si ce n'est en vue d'exploiter le bien lui-même ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants et à ceux de son conjoint, et avant l'expiration de la période de prorogation légale de neuf ans en cours au moment de la vente, si ce n'est en vue d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci, à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs, ou ses neveux et nièces, et à la condition de notifier le congé au preneur dans les trois mois de la vente et de se conformer pour le surplus aux dispositions de l'article 1775 relatives à la durée et aux modalités du congé ».

Voir :

691 (1956-1957) :

— N° 1: Proposition de loi.

Art. 2.

De tekst van artikel twee vervangen door wat volgt :

Artikel 1774, § 2, II, van het Burgerlijk wetboek wordt als volgt gewijzigd :

« Partijen kunnen in een geschreven en geregistreerde pacht overeenkomen dat de verpachter, bijaldien hij zich houdt aan de duur en de modaliteiten van opzegging als bepaald bij artikel 1775, het recht zal hebben aan de pacht een einde te maken in de loop van de eerste ingebruikneming om zelf het gepachte goed in bedrijf te nemen of om het bedrijf ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aan dezen van zijn echtgenoot.

Zij kunnen eveneens overeenkomen dat de verpachter, onder dezelfde voorwaarden, de pacht kan opzeggen in de loop van de wettelijke verlengingstermijn van 9 jaar om zelf het gepachte goed in bedrijf te nemen of het bedrijf er van over te dragen aan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, diens bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie, aan zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters, of zijn neven en nichten.

Het recht van overname door de verpachter mag evenwel niet bedongen worden voor een gedeeltelijke overname van het gepachte goed.

Indien de verpachter of zijn hierboven opgesomde rechthebbers *zonder gewichtige reden, geen begin maken met de daadwerkelijke uitbating van het gepachte goed in de aard van degene die door de pachter zelf werd verwezenlijkt of die gebruikelijk is in de streek*, binnen zes maanden na het vertrek van de pachter en er niet mee doorgaan gedurende zes jaar, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer onverminderd schadeloosstelling, vorderen. »

VERANTWOORDING.

De wetgever van 1951 heeft onbetwistbaar gewild dat aan de landbouwer-pachter meer bestaanszekerheid zou worden gegeven. De geest dezer wetgeving wordt echter meermaals omzeild langs de mogelijkheid tot « opzeg voor eigen gebruik ». De vrederechter beschikt over geen wettelijke teksten om over de hem voorgelegde gevallen volgens de geest van de wet te beslissen. De opzeg voor « eigen gebruik » wordt praktisch eenvoudig bekrachtigd. Dikwijls wordt de opzeg voor eigen gebruik als een sanctie gebruikt tegenover de pachter die de toepassing vraagt van de wetgeving op de maximumprijzen. De hier voorgestelde tekst brengt eveneens een wijziging aan de artikelen 1774 en 1748 om de feitelijke moeilijkheden te verhelpen. In artikel 1774, § 2, II, stellen wij voor in te lassen :

1° het begrip : « *zonder gewichtige reden* » : als appreciatiemiddel voor de rechter;

2° het begrip : « *daadwerkelijke uitbating* » : als verduidelijking der persoonlijke uitbating, die de fictieve uitbating uitsluit;

3° het begrip : « *uitbating in de aard van degene die door de pachter zelf werd verwezenlijkt of die gebruikelijk is in de streek* » zodat ook de bestemming van het goed en de gronden niet zou als ontduikingsmiddel aangewend worden. Bv. de bebossing van voor de landbouw bestemde gronden.

Daarenboven, als een bijkomende verplichting voor de verpachter en een beveiliging voor de pachter moet de pacht waarin een opzeg voor eigen gebruik zou worden voorzien « *geschreven en geregistreerd* » worden.

De wijziging die wij voorstellen aan artikel 1748 beoogt in geval van verkoop een onredelijk opzeggevaar te verminderen. In geval van verkoop staat de pachter immers dikwijls voor de keuze ofwel economisch niet te verantwoorden aankoopsprijzen te betalen, ofwel de verkochte eigendommen na een opzeg van 2 jaar te verlaten. Om de grondspeculaties tegen te werken, en om tevens aan de pachters meer zekerheid te geven moet artikel 1748 zodanig gewijzigd worden dat alleen de kopers die *wettelijke erfgenamen* zijn van de vroegere eigenaar, de pachters kunnen opzeggen om het goed persoonlijk in gebruik te nemen.

Deze eventuele koper of zijn rechthebber is dan ook gebonden door de hierboven voorgestelde gewijzigde bepalingen van artikel 1774, § 2, II, betreffende de daadwerkelijke uitbating.

Art. 2.

Remplacer le texte de l'article 2 par ce qui suit :

L'article 1774, § 2, II, du Code civil, est modifié comme suit :

« Les parties peuvent convenir, *dans un bail écrit et enregistré*, que le bailleur aura la faculté, moyennant d'observer le préavis et les modalités de congé fixées par l'article 1775, de mettre fin au bail au cours de la première occupation en vue d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants et à ceux de son conjoint.

Elles peuvent également convenir que le bailleur pourra, dans les mêmes conditions, résilier le bail au cours de la période de prorogation légale de neuf ans en vue d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, ses enfants adoptifs, ou ses ascendants, à son conjoint, aux descendants et ascendants de celui-ci, à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces.

Le droit de reprise par le bailleur ne peut toutefois pas être stipulé pour une reprise partielle du bien loué.

Si le bailleur ou ses ayants droit énumérés ci-dessus ne commencent pas, *sans motif grave, l'exploitation effective du bien loué selon le mode pratiqué par le fermier ou conformément aux usages de la région*, dans les six mois depuis le jour du départ du fermier et ne la continuent pas pendant six ans, celui-ci pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration sans préjudice de dommages-intérêts. »

JUSTIFICATION.

Il est évident que le législateur de 1951 a voulu assurer aux fermiers une plus grande sécurité d'existence. Toutefois, l'esprit de cette législation est souvent tourné moyennant le « congé pour occupation personnelle ». Le juge de paix ne dispose d'aucun texte légal pour trancher les cas qui lui sont soumis, conformément à l'esprit de la loi. En pratique, le congé pour « occupation personnelle » est tout simplement confirmé. Le congé pour occupation personnelle est souvent utilisé comme une sanction à l'égard du fermier qui demande l'application des dispositions concernant les prix maxima. Le texte proposé tend également à modifier les articles 1774 et 1748 en vue de mettre fin aux difficultés de fait. Nous proposons d'insérer dans l'article 1774, § 2, II :

1° les mots « *sans motif grave* », comme moyen d'appréciation pour le juge;

2° les mots « *exploitation effective* » afin de préciser la notion de l'occupation personnelle, qui exclut l'exploitation fictive;

3° les mots « *exploitation selon le mode pratiqué par le fermier ou conformément aux usages de la région* » afin de prévenir que la destination du bien et des terres ne soit utilisée comme un moyen de fraude, par exemple boisement de terres arables.

En outre, le bail prévoyant un congé pour exploitation personnelle, doit, à titre d'obligation supplémentaire pour le bailleur et de sauvegarde pour le preneur, être « *écrit et enregistré* ».

La modification que nous proposons à l'article 1748 a pour objet de réduire le risque de congé déraisonnable en cas de vente. En effet, en cas de vente, le fermier se trouve souvent devant le choix, soit de payer des prix d'achat économiquement injustifiables, soit d'abandonner les propriétés vendues après un congé de 2 ans. En vue d'empêcher les spéculations foncières et de donner en même temps plus de sécurité aux fermiers, il convient de modifier l'article 1748 de telle manière que seuls les acheteurs qui sont *héritiers légaux* de l'ancien propriétaire peuvent donner congé aux fermiers pour occuper personnellement le bien.

Cet acheteur éventuel ou son ayant droit sera dès lors tenu de se conformer aux modifications proposées ci-dessus aux dispositions de l'article 1774, § 2, II, concernant l'exploitation effective.