

BELGISCHE SENAAT

VERGADERING VAN 27 FEBRUARI 1929

Verslag uit naam van de Commissie van Landbouw, belast met het onderzoek van het Wetsontwerp op de verhuring van de landeigendommen van den Staat, de Provinciën, de Gemeenten en de Openbare instellingen. (Tekst door de Kamer der Volksvertegenwoordigers gewijzigd.)

(Zie de n^{rs} 162 (zitting 1926-1927), 182, 253 (zitting 1927-1928), 103 (zitting 1928-1929) en de Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 5 Mei 1927; 6 en 13 Februari 1929; de n^{rs} 113 (zitting 1926-1927), 44, 70 (zitting 1927-1928) en de Handelingen van den Senaat, vergaderingen van 1 December 1927; 31 Januari, 27 en 28 Maart 1928 en n^o 85 (zitting 1928-1929).)

Aanwezig : de heeren baron RUZETTE, voorzitter; BEOSIER, DE COCK DE RAMEYEN, Baron DE MOFFARTS, Ridder DE VRIÈRE, HENAULT, MOUSTY, MULLIE, Baron VAN ZUYLEN en LIMAGE, verslaggever.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Dit ontwerp dat door den Senaat werd aangenomen en aan de Kamer overgemaakt, komt daarvan terug na opnieuw te zijn gewijzigd en op 13 Februari te zijn goedgekeurd met 112 tegen 11 stemmen en 4 onthoudingen.

Met voldoening stellen wij vast dat de door de Kamer voorgestelde wijzigingen niet slaan op den grond van de zaak en dat tusschen beide teksten, dien van den Senaat en dien van de Kamer, geen grondig verschil bestaat.

Beiden schaffen de openbare verhuring af, vervangen haar door inschrijving onder verzegelden omslag, en erkennen aan de openbare besturen, mits zekere waarborgen, het recht met den

uittredenden pachter uit de hand een nieuwe pacht aan te gaan.

Ondanks de vrijwaring van die groote beginselen, drukt de Commissie van Landbouw eensgezind haar spijt uit dat de Kamer den Senaat niet tot het einde heeft gevolgd en dat zij gemeend heeft sommige wijzigingen daaraan toe te brengen die wij beschouwen, zooniet als zeer belangrijk, althans als voor het minst ongunstig. Dit ontwerp was echter door de vereenigde Commissiën van Landbouw, Binnenlandsche Zaken en Justitie grondig onderzocht geworden en de Senaat had den tekst langdurig besproken.

Onder de toegebrachte wijzigingen stippen wij aan dat, bij artikel 1, de Kamer, tegen het advies van den Senaat in, niet noodig heeft geoordeeld, voor de bedingen en voorwaarden der pacht,

vooraf het advies in te winnen van een bevoegd landbouwkundige of van een deskundige.

Deze bepaling, die zich beperkt tot het eenvoudig inwinnen van een advies, sloot beslist in zich, noch een voogdij-schap, noch een brevet van onbekwaamheid voor de beheerders der openbare goederen. Dergelijk verwijt kan enkel het gevolg zijn van misplaatste lichtgeraaktheid. Deze formaliteit, integendeel, had enkel voor doel de bestuurders te helpen bij het volbrengen van hunne taak en, naar het zeggen van sommige redenaars, hen te beschermen tegen beschuldigingen van partijdigheid. Dit voorafgaand advies was enkel een basis, en dus een kostbaar element voor het afsluiten der overeenkomsten en het scheppen van een atmosfeer van wederzijdsch vertrouwen.

Bij artikel 2, eerste lid, vraagt de Commissie van Landbouw zich af, welke redenen de Kamer hebben aangezet om, bij ontstentenis van een opzeggings-termijn, op een minimum van drie jaar den termijn te bepalen waarvoor een loopende pacht van rechtswege wordt hernieuwd. Naar onze meening ware het eenvoudiger en logischer geweest naar de wet op de landpacht te verwijzen en deze zaak te regelen bij toepassing van artikel 7, dat een opzeggings-termijn van twee jaar voorschrijft.

Bij dit zelfde artikel 2, heeft de Kamer niet geoordeeld den Senaat te moeten volgen wat betreft de procedure ingeval oneenigheid met den uittredenden pachter over het bedrag van de pacht eene verhuring bij openbare inschrijving mocht noodzakelijk maken. De nieuwe bepaling door de Kamer goedgekeurd verleent aan den uittredenden pachter, die zijne verplichtingen is nagekomen, een volstrekt recht van voorkeur, welke ook de uitslag van de aanbesteding zij. Bij de bespreking had de Senaat geoordeeld dat het door de Kamer aangenomen voorstel, dat veel ruimer was — wij geven het grif toe —

het groote gevaar biedt, wat men er ook over zegge of denke, de ernstige liefhebbers te weren. Dit kan eene eerlijke mededinging beperken, die een der bijzonderste bestanddeelen is van de vrijwaring der kostbare belangen aan de openbare besturen toevertrouwd.

Anderdeels is het bezwaar tegen het ontwerp van den Senaat aangevoerd als zou het eene verplichte formaliteit invoeren met een grondprijs te bepalen, van allen grond ontbloot. Bij wederverhuring zal deze grondprijs steeds dienen vastgesteld en hij zal de huurprijs worden die door het verpachtend bestuur aan den uittredenden pachter wordt voorgesteld. Bijgevolg geldt het hier geenerlei nieuwigheid.

Wat de beperking der voorkeurrechten van den vroegeren pachter betreft, oordeelde de Senaat dat bijaldien het bestuur er niet in mocht slagen het eens te worden over het bedrag der pacht met den uittredenden pachter, wanneer de aanbesteding, die verplicht is geworden, leidt tot een pachtprijs van 10 t. h. lager dan de gevraagde prijs, het bestuur billijkheidshalve moest inzien dat zijne eischen overdreven waren. In dit geval verleende de wet aan den pachter een recht van voorkeur dat voor geen enkele reeks pachters bestaat. In het tegenovergestelde geval, indien het bedrag van de pacht meer dan 10 t. h. hooger was, schenen wij het recht te hebben te verklaren dat de pachter niet de wezenlijke waarde van de pacht had geboden, en dat hij uit dien hoofde moest gestraft worden met zijn voorkeurrecht te verliezen. Deze formule scheen te beantwoorden aan den wensch der Hooge Vergadering, die oordeelde aldus op billijke wijze de even kostbare rechten van beide partijen te vrijwaren.

Drie leden doen eveneens opmerken dat zij graag zouden gezien hebben dat er in de wet eene bepaling werd gelascht waarbij de pachters niet meer mogen onderverhuren. Bij onderverhuring zou-

den de besturen zich het recht voorbehouden rechtstreeksch aan de onderhuurders te verpachten.

Daar de meerderheid uwer Commissie door het indienen van amendementen de goedkeuring en het van kracht worden niet langer wil vertragen van deze wet, die de openbare aanbestedingen afschaft en het voorkeurrecht van de uittredenden pachter bekrachtigt, bepaalt de Commissie zich er bij de hooger uitgedrukte spijt te vermelden.

Met 7 stemmen en 3 onthoudingen, stelt zij aan den Senaat voor het wetsontwerp goed te keuren, zooals het ons door de Kamer werd overgemaakt.

De Verslaggever,
G. LIMAGE.

De Voorzitter,
Baron RUZETTE.

SÉNAT DE BELGIQUE.

SÉANCE DU 26 FÉVRIER 1929

Rapport de la Commission de l'Agriculture, chargée de l'examen du Projet de Loi régissant la location des biens ruraux appartenant à l'État, aux Provinces, aux Communes et aux Établissements publics. (*Texte réamendé par la Chambre des Représentants.*)

(Voir les n^{os} 162 (session de 1926-1927), 182, 253 (session de 1927-1928), 103 (session de 1928-1929) et les *Annales parlementaires de la Chambre des Représentants*, séances des 5 mai 1927; 6 et 13 février 1929; les n^{os} 113 (session de 1926-1927), 44, 70 (session de 1927-1928), 85 (session de 1928-1929), et les *Annales parlementaires du Sénat*, séances des 1^{er} décembre 1927, 31 janvier, 27 et 28 mars 1928.)

Présents : MM. le baron RUZETTE, président; BEOSIER, DE COCK DE RAMEYEN, le baron DE MOFFARTS, le chevalier DE VRIÈRE, HÉNAULT, MOUSTY, MULLIE, le baron VAN ZUYLEN et LIMAGE, rapporteur.

MADAME, MESSIEURS,

Le projet de loi qui est soumis à vos délibérations, voté par le Sénat et transmis à la Chambre, nous est revenu réamendé par cette assemblée, en sa séance du 13 février dernier et voté par 112 voix contre 11 et 4 abstentions.

Nous constatons, avec satisfaction, que les modifications proposées par la Chambre ne modifient nullement le fond du problème, et les deux textes, celui du Sénat et celui de la Chambre, ne présentent aucune différence fondamentale.

Tous deux, supprimant la location publique, la remplaçant par la soumission sous pli cacheté, reconnaissent aux administrations publiques, moyennant certaines garanties, le droit de relouer de gré à gré au locataire sortant.

Malgré le respect apporté à ces grands principes, communs d'ailleurs, la Commission de l'Agriculture, à l'unanimité de ses membres, exprime le regret que la Chambre n'ait pas suivi complètement le Sénat et qu'elle ait cru devoir y apporter certaines modifications que nous considérons, si pas comme très importantes, tout au moins comme malheureuses. Ce projet de loi avait cependant, de la part des Commissions de l'Agriculture, de l'Intérieur et de la Justice réunies, été l'objet d'une étude toute spéciale, et le Sénat en avait longuement discuté le texte.

Parmi les modifications apportées, nous signalons qu'à l'article 1^{er}, la Chambre, contrairement à l'avis du Sénat, n'a pas jugé utile, pour les clauses et conditions du bail, d'avoir recours à l'avis préalable d'un agronome ou d'un expert compétent.

Cette disposition, se résumant à un simple avis à solliciter, ne pouvait en rien cependant présenter ni le caractère d'une mise sous tutelle, ni la moindre intention de délivrer un brevet d'incapacité aux administrateurs des biens publics. Ces reproches ne peuvent émaner que d'une susceptibilité déplacée. Cette formalité, au contraire, n'avait pour but que d'éclairer, que d'aider les administrateurs dans l'accomplissement de leur tâche, et, au dire de certains orateurs, de leur éviter des accusations de favoritisme. Cet avis préalable ne pouvait constituer qu'une base, élément précieux pour la conclusion des contrats, et la création d'une atmosphère de confiance réciproque.

A l'article 2, alinéa 1^{er}, la Commission de l'Agriculture se demande quelles sont les raisons qui ont amené la Chambre à fixer, en l'absence de préavis, à un minimum de trois années, le terme pour lequel un bail en cours est renouvelé de plein droit. A notre avis, c'eût été beaucoup plus simple et plus logique de s'en rapporter à la loi sur le bail à ferme et de laisser régler cette situation par l'application de l'article 7 qui s'en tient au préavis de deux ans.

A ce même article 2, la Chambre n'a pas estimé devoir suivre le Sénat, en ce qui concerne la procédure à suivre dans l'hypothèse où, sur le montant du fermage, un désaccord avec le locataire sortant nécessiterait une location par soumission. La disposition nouvelle votée par la Chambre accorde au locataire sortant, qui a rempli ses obligations, un droit de préférence absolu, quel que soit le résultat de l'adjudication.

Au cours de la discussion, le Sénat avait estimé que la proposition admise par la Chambre — beaucoup plus large, nous le reconnaissons — n'est pas, quoi qu'on en dise et qu'on en pense, sans offrir le grave danger d'éloigner des amateurs sérieux. Ces abstentions risquent de restreindre une concurrence loyale, concurrence qui représente l'un

des éléments principaux de la sauvegarde des intérêts précieux confiés aux administrations publiques.

D'un autre côté, ce reproche formulé contre le projet du Sénat d'avoir introduit une formalité obligatoire, en établissant un prix de base, n'est nullement fondé. En cas de relocation, ce prix de base devra toujours être établi, il deviendra le prix de location proposé par l'administration bailleresse au locataire sortant. Il n'y a donc aucune innovation.

Quant à la limitation des droits de préférence du locataire ancien, le Sénat estimait que dans l'hypothèse où l'administration ne parvenait pas à se mettre d'accord sur le montant du fermage, avec son locataire sortant, si l'adjudication, devenue obligatoire, donnait comme résultat un prix de location inférieur de 10 p. c. à celui exigé, l'administration devrait en toute équité reconnaître ses exigences déplacées et la loi accordait, dans ce cas, au locataire un privilège, un droit n'existant pour aucune catégorie de locataires, c'est-à-dire un droit de préférence.

Dans le cas contraire, si le montant de la location dépassait 10 p. c., nous paraissions en droit de dire que le locataire n'avait pas offert la valeur réelle du fermage; de ce fait, il devait être pénalisé en perdant ses droits de préférence. Cette formule semblait répondre aux désirs de la Haute Assemblée, qui estimait ainsi sauvegarder d'une façon juste et équitable les intérêts aussi légitimes des uns que des autres.

Trois membres font également observer qu'ils avaient vivement désiré voir introduire dans la loi, une disposition n'autorisant plus les locataires à sous-louer. En cas de sous-location, les administrations se réservaient le droit de louer directement aux sous-locataires.

La majorité de votre Commission ne voulant pas, par le dépôt d'amendements, retarder plus longtemps le vote et la mise en vigueur de la loi régissant la location des biens ruraux apparte-

nant aux administrations publiques, loi supprimant les adjudications publiques et consacrant le principe du locataire sortant, limite ses observations à l'exposé des regrets énoncés ci-dessus.

Elle propose au Sénat, par 7 voix et 3 abstentions, d'admettre le projet de

loi, tel qu'il a été transmis par la Chambre des Représentants.

Le Président,
Baron RUZETTE.

Le Rapporteur,
G. LIMAGE.