

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1935-1936

Proposition de loi modifiant la loi du
7 mars 1929 sur le bail à ferme.

DÉVELOPPEMENTS

MADAME, MESSIEURS,

La proposition de loi que nous avons l'honneur de soumettre à la discussion du Sénat se propose de rechercher une solution juste aux problèmes du bail à ferme et à celui de la fixation des fermages.

Les dispositions de la loi du 7 mars 1929, qui ont déjà modifié le régime juridique du bail à ferme, et la loi du 10 août 1933 relative à la revision temporaire des fermages, n'ont pas donné entière satisfaction aux intéressés.

Pour marquer l'importance d'une réglementation des problèmes du bail à ferme et du fermage, qu'il nous suffise de citer les chiffres suivants : notre pays compte 1,130,000 exploitations agricoles; plus d'un million n'ont qu'une superficie inférieure à 5 hectares. Les deux tiers du nombre total des exploitants sont locataires de leurs terres.

Les principes qui sont à la base du projet sont les suivants :

1. Sécurité du preneur quant à la durée du bail.

La loi du 7 mars 1929 avait intro-

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1935-1936

Wetsvoorstel tot wijziging van de wet van
7 Maart 1929 op de landpacht.

TOELICHTING

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Het wetsvoorstel dat wij de eer hebben aan de beraadslaging van den Senaat voor te leggen wil een rechtvaardige oplossing zoeken voor de vraagstukken van de landpacht en voor dat van de vaststelling van de pachtprijzen.

De bepalingen van de wet van 7 Maart 1929, die reeds het juridisch regime van de landpacht wijzigden, en de wet van 10 Augustus 1933 betreffende de tijdelijke herziening van de pachtprijzen, hebben niet ten volle voldoening gegeven aan de belanghebbenden.

Om het belang aan te toonen van een regeling van de vraagstukken van de landpacht en van de pachtprijzen, volstaat het volgende cijfers aan te halen : ons land telt 1 miljoen 130,000 landbouwexploitaties; meer dan 1 miljoen hebben een oppervlakte van minder dan 5 hectaren. De twee derden van het globale aantal bebouwde s zijn huurder van hun grond.

Volgende beginselen liggen ten grondslag aan het voorstel :

1. Veiligheid van den pachter in zake den duur van de pacht.

De wet van 7 Maart 1929 had het

duit le principe du bail obligatoire de 9 ans, lors d'une première occupation. Cette durée nous paraît insuffisante. Nous pensons que toute amélioration du sort de l'agriculteur est liée à la possibilité pour lui d'occuper le bien qu'il cultive pendant une longue durée. D'autre part, il nous paraît superflu de distinguer entre une première occupation et le renouvellement d'un bail ancien. C'est pourquoi l'article premier du projet propose de rendre obligatoire le bail de dix-huit ans pour les biens ruraux, à l'exception des biens ruraux loués pour moins d'une année. Pourquoi dix-huit ans? Nous croyons en doublant la durée imposée au bail des biens ruraux par la loi actuelle, atteindre environ la durée d'une culture normale. Sans atteindre la durée d'un bail emphytéotique, le bail de dix-huit ans assure au preneur toute la sécurité désirable pour mener à bien son exploitation.

Nous avons fait exception au principe de la sécurité de la possession dans le chef du preneur, pour les biens ruraux loués pendant une durée inférieure à une année, de telles locations ont généralement pour objet des parcelles de terres ou de prairies de peu de rendement et sont, par conséquent, consenties à des taux réduits. Il est évident que le cultivateur disposé à donner à bail une parcelle de son bien pendant quelques mois ne pourrait se voir appliquer la présente loi.

Le paragraphe 2 de l'article premier conserve à peu près toutes les exceptions prévues au principe par la loi du 7 mars 1929.

2. Sous l'appellation d'article 1774bis, l'article 2 du projet introduit dans le Code Civil un nouveau principe : l'équilibre entre les prix des fermages et les ressources que l'exploitation du bien procure au preneur.

Ce principe est le corollaire du pre-

beginsel van de verplichte pacht van negen jaar bij een eerste ingebruikneming ingevoerd. Deze duur komt onsonvoldoende voor. Van den anderen kant lijkt het ons overbodig onderscheid te maken tusschen een eerste ingebruikneming en de hernieuwing van een vroegere pacht. Daarom stelt het eerste artikel van het voorstel voor, de pacht van achttien jaar verplicht te maken voor de landelijke goederen, met uitzondering van de landelijke goederen voor minder dan een jaar gehuurd. Waarom achttien jaar? Wij meenen dat door verdubbeling van den duur aan de pachten van de landelijke goederen opgelegd door de huidige wet, ongeveer de duur van een normale cultuur wordt bereikt. Zonder den duur van de erfpacht te bereiken, verzekert de pacht van achttien jaar den pachter alle gewenschte veiligheid om zijn exploitatie tot een goed einde te brengen.

Wij hebben uitzondering gemaakt op het beginsel van de veiligheid van het bezit wat betreft den pachter voor de landelijke goederen voor minder dan een jaar gehuurd; dergelijke verpachtingen gaan over het algemeen over perceelen grond of weide met geringe rendeeing en worden bijgevolg aan beperkte prijzen toegestaan. Het spreekt vanzelf dat deze wet niet kan toegepast worden op den landbouwer die bereid is een perceel van zijn goed gedurende eenige maanden in huur te geven.

De tweede paragraaf van artikel 1 behoudt nagenoeg alle uitzonderingen die op het beginsel zijn voorzien bij de wet van 7 Maart 1929.

2. Onder de benaming artikel 1774bis, voegt artikel 2 van het ingediende voorstel een nieuw beginsel aan het Burgerlijk Wetboek toe : het evenwicht tusschen de pacht-prijzen en de inkomsten die de exploitatie oplevert aan den pachter.

Dit beginsel is het gevolg van het

mier. La durée du bail du bien rural étant fixée à dix-huit ans, il ne peut être question de déterminer une fois pour toutes le fermage. Ce serait rendre un mauvais service aux agriculteurs que de les obliger à contracter un bail à long terme sans leur donner en même temps le moyen de demander la revision du fermage, quand celui-ci ne correspond plus aux avantages retirés du bien loué. D'autre part, il faut que le propriétaire, lui aussi, ne se voie contraint d'accorder son bien en location pour un prix, qui, s'il était fixé pour de bon, pourrait devenir dérisoire au cours de la durée du bail. A lui aussi le présent projet permet de demander la revision.

Une autre proposition de loi a pour objet d'organiser une commission paritaire, nommée Conseil de Prud'hommes agricoles, qui connaîtra des demandes en revision. Il est évident que ces prud'hommes agricoles acquerront en un temps assez rapide une connaissance précieuse des divers taux de fermage de leur région et des éléments qui rendent ceux-ci modifiables. Aussi, le troisième alinéa de l'article 2 ne donne-t-il que quelques principes généraux quant à la manière dont le nouveau prix sera fixé. C'est l'expérience qui nous enseignera à ce sujet.

3. L'article 3, qui modifie l'article 1775, traite du préavis de congé. Il fixe celui-ci à deux ans, s'il est donné par le bailleur; à un an, si c'est le preneur qui doit le donner. Il limite la faculté accordée au preneur par le troisième alinéa du paragraphe 1^{er} de l'article 1774, de mettre fin au bail, sans que cela soit stipulé dans le contrat, à des époques dé terminées réparties de trois à trois ans et cela dans l'intérêt de la culture et dans celui du bailleur.

eerste. Daar de duur van de pacht van het landelijk goed op achttien jaar is vastgesteld, kan er geen sprake van zijn eens voor altijd den pacht prijs te bepalen. Men zou een slechten dienst bewijzen aan de landbouwers door hen te verplichten een pacht op langen termijn aan te gaan zonder hun tevens het middel te geven om de herziening van den pacht prijs aan te vragen, wanneer deze niet meer overeenstemt met de voordeelen die het gehuurd goed biedt. Van den anderen kant mag ook de eigenaar niet gedwongen worden zijn goed in huur te geven voor een prijs, die, indien hij voorgoed werd bepaald, bespottelijk zou kunnen worden tijdens den duur van de pacht. Dit voorstel laat ook hem toe de herziening te vragen.

Een ander wetsvoorstel beoogt de inrichting van een paritaire Commissie, genaamd Pachtrechtersraad die zal bevoegd zijn in zake aanvragen om herziening. Het spreekt vanzelf dat deze Pachtrechtersraden tamelijk snel een kostbare kennis zullen verkrijgen van de pacht prijzen in hun streek en van de elementen waardoor deze kunnen gewijzigd worden. Ook duidt het derde lid van artikel 2 slechts eenige algemeene beginselen aan over de wijze waarop de nieuwe prijs zal worden bepaald. De ondervinding moet ons op dit gebied voorlichten.

3. Artikel 3, dat artikel 1775 wijzigt, handelt over de opzegging. Het bepaalt deze op twee jaar indien zij gegeven wordt door den verhuurder, op één jaar indien de huurder ze doet. Het beperkt het aan den huurder gegeven recht bij de derde alinea van paragraaf 1 van artikel 1774, een einde te maken aan de pacht, zonder dat zulks in de overeenkomst bepaald wordt, op bepaalde tijdperken, verdeeld van drie tot drie jaar, en dit in het belang van de cultuur en in dat van den verhuurder.

Enfin, l'article 3 introduit les droits du sous-locataire, jusqu'ici négligés, à prendre connaissance à son tour du préavis donné par le bailleur au locataire principal sous peine de dommages et intérêts pour celui-ci. C'est là une mesure équitable. Il fixe le préavis à donner au sous-locataire à un an.

Les autres stipulations de l'article 1775 sont respectées.

Si le présent projet de loi semble favoriser dans une large mesure les intérêts des cultivateurs locataires, il y a lieu de remarquer que ceux-ci constituent la majorité de la population paysanne de notre pays, et que la sécurité de l'exploitation de leurs biens et des conditions équitables de fermages favoriseront un rendement supérieur de la production agricole, dont bénéficie le propriétaire lui-même.

Nous pensons que le vote de ce projet de loi réglerait d'une façon très équitable et pour le grand bien de notre population laborieuse des campagnes le problème si délicat du bail à ferme.

A. WAUTERS.

Ten slotte voert artikel 3 het tot nog toe verwaarloosde recht van den onderhuurder in op zijn beurt kennis te nemen van de opzegging door den verhuurder aan den hoofdhuurder gegeven, onder straffe van schadeloosstelling voor dezen laatste. Dit is een rechtvaardige maatregel. Het bepaalt de aan den onderhuurder te beteekenen opzegging op één jaar.

De andere bepalingen van artikel 1775 worden behouden.

Indien dit wetsvoorstel in ruime mate de belangen van de landbouwers-huurders schijnt te dienen, moet nochtans worden opgemerkt dat deze de meerderheid uitmaken van de landbouwbevolking van ons land, en dat de veiligheid van de exploitatie van hun land en de billijke voorwaarden van huurprijs, een betere rendeering van de landbouwproductie zullen bevorderen waarvan de eigenaar ook zelf het voordeel geniet.

Wij meenen dat de goedkeuring van dit wetsvoorstel op billijke wijze en tot nut van onze werkzame landbouwbevolking het zoo kiesche vraagstuk van de landpacht zou regelen.

A. WAUTERS.

**Proposition de loi modifiant la loi du
7 mars 1929 sur le bail à ferme.**

ARTICLE PREMIER.

L'article 1774 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

§ 1. — La durée du bail d'un bien rural qui fait l'objet d'une location de plus d'un an ne peut être inférieure à dix-huit ans, nonobstant toute clause ou tout usage contraire.

Les parties peuvent stipuler que le bailleur aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué, en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à un de ses descendants, en respectant toutefois le préavis de congé de l'article 1775; si le propriétaire ou ses descendants n'occupent pas le bien loué dans un délai de six mois, ou si l'occupation est fictive, le preneur évincé aura droit à des dommages et intérêts.

Si le propriétaire est bailleur de plusieurs fermes, il ne pourra en réoccuper qu'une seule à son choix.

Si le bail a été enregistré, le preneur évincé pourra réclamer au propriétaire une indemnité égale aux droits d'enregistrement perçus pour les années du bail qui restaient à courir, à compter du départ définitif du preneur.

Le preneur pourra y mettre fin dans les conditions stipulées à l'article 1775.

§ 2. Les dispositions du paragraphe 1^{er} ne sont pas applicables :

1^o Aux conventions qui concernent des terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique. Toutefois, l'occupant de ces terrains ne pourra être privé du bien loué que moyennant

**Wetsvoorstel tot wijziging van de wet van
7 Maart 1929 op de landpacht.**

EERSTE ARTIKEL.

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

§ 1. — De duur van de pacht van een landeigendom die het voorwerp uitmaakt van een langere pacht dan een jaar, mag niet minder zijn dan achttien jaar, niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik.

Partijen kunnen bedingen dat de verpachter het recht heeft aan de pacht van het verhuurde goed een einde te maken, om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming ervan aan een zijner afstammelingen over te dragen, mits inachtneming evenwel van de opzegging voorzien bij artikel 1775; zoo de eigenaar of zijn afstammelingen het verhuurde goed niet in gebruik nemen binnen een termijn van zes maanden, of zoo de ingebruikneming fictief is, heeft de ontzette pachter recht op schadeloosstelling.

Is de eigenaar verpachter van verscheiden hoeven, dan kan hij slechts een enkele naar keuze in gebruik nemen.

Zoo de pacht werd geregistreerd, kan de ontzette pachter van den eigenaar een schadeloosstelling vorderen gelijk aan de geïnde registratierechten voor de pachtjaren die nog moeten verlopen, te rekenen vanaf het definitief vertrek van den pachter.

De pachter kan daaraan een einde maken in de voorwaarden bepaald bij artikel 1775.

§ 2. — De bepalingen van paragraaf 1 zijn niet van toepassing :

1^o Op de overeenkomsten die gronden betreffen die te algemeenen nutte werden onteigend of verworven. De ingebruikhebber dezer gronden mag evenwel van het verpachte goed slechts

une juste indemnité et cela malgré toute stipulation contraire;

2^o A celles qui concernent des terrains qui, vu leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels au moment du bail;

3^o A celles qui concernent des terrains loués par le fermier ou le propriétaire à son personnel, comme accessoire d'un contrat de travail;

4^o Aux conventions de sous-location et de cession de bail; celles-ci peuvent être conclues pour un terme expirant en même temps que la location principale.

ART. 2.

Les dispositions suivantes formeront l'article 1774 *bis* du Code Civil :

Tout preneur ou bailleur d'un bail à ferme à la faculté de demander la revision du prix du fermage devant le Conseil de prud'hommes agricoles du canton.

La demande en revision s'applique aux baux dont le fermage est payable en argent, ainsi qu'à ceux dont le fermage est, en totalité ou en partie, stipulé payable en nature.

Le nouveau prix doit représenter la valeur locative équitable en tenant compte de la situation de l'agriculture en général, de la situation particulière de la ferme ou des parcelles en cause et de tous autres éléments utiles à la fixation du prix.

Est nulle et de nul effet toute clause par laquelle un preneur s'interdit de demander la revision du bail.

worden beroofd mits een billijke schadevergoeding en dit niettegenstaande elke strijdige bepaling;

2^o Op die welke gronden betreffen die, gezien hun ligging, moeten worden aangezien als bouwgronden of gronden voor de nijverheid bestemd, mits zij als dusdanig worden opgegeven op het oogenblik der verpachting;

3^o Op die welke gronden betreffen, door den pachter of den eigenaar verhuurd aan zijn personeel, als onderdeel van een arbeidsovereenkomst;

4^o Op de overeenkomsten van onderverhuring en van overdracht van pacht; deze kunnen gesloten worden voor een termijn die eindigt tegelijkertijd als de voorname verhuring.

ART. 2.

De volgende bepalingen vormen artikel 1774 *bis* van het Burgerlijk Wetboek :

Elke pachter of verpachter van een landpacht heeft het recht de herziening van den pacht prijs aan te vragen voor den Pachtrechtersraad van het kanton.

De aanvraag tot herziening is van toepassing op de pachten waarvan de prijs in geld betaalbaar is, alsmede op die waarvan de prijs, geheel of gedeeltelijk, in natura werd bedongen.

De nieuwe prijs moet de billijke pachtwaarde vertegenwoordigen, rekening gehouden met den toestand van den landbouw over het algemeen, met den bijzonderen toestand van de hoeve of van de betrokken perceelen en met alle overige nuttige gegevens voor de bepaling van den prijs.

Nietig en van onwaarde is elk beding waarbij een pachter zich het recht onttrekt herziening van de pacht aan te vragen.

ART. 3.

L'article 1775 du Code civil est modifié comme suit :

Le bailleur qui voudra faire usage des droits que lui accorde l'article 1774, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, ne pourra mettre fin au bail que moyennant un congé de deux années. Il est tenu de donner le même congé au cours de la seizième année au moins avant l'expiration du bail dont la durée est fixée par la loi.

Le preneur ne pourra mettre fin au bail en cours que moyennant un préavis d'un an, et ce préavis ne pourra être donné qu'au cours de la deuxième, la cinquième, la huitième, la onzième, la quatorzième et la dix-septième année du bail.

Le cas échéant, le délai est prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie, par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux.

Toute convention contraire est nulle, à moins qu'elle ne soit postérieure au congé.

Quand le bailleur a donné le congé au preneur, celui-ci a un mois pour avertir le sous-locataire, à compter de la date du congé, et cela sous peine de dommages et intérêts.

Le preneur d'un bien rural peut en tout temps mettre fin au bail de sous-location en donnant un congé d'un an accompli au sous-locataire.

Le congé doit être donné par exploit d'un 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.

Le délai est de trois mois au moins,

ART. 3.

Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

De verpachter die gebruik wil maken van de rechten hem verleend bij artikel 1774, paragraaf 1, lid 2, mag slechts een eind aan de pacht maken mits opzegging twee jaar vooraf. Hij is gehouden denzelfden opzeggingstermijn in acht te nemen ten minste in den loop van het zestiende jaar vóór het verstrijken van de huur-overeenkomst waarvan de duur door de wet werd bepaald.

De pachter mag slechts een eind maken aan de loopende pacht mits een jaar opzegging, en deze opzegging mag slechts worden gedaan in den loop van het vijfde, het achtste, het elfde, het veertiende en het zeventiende jaar van de pacht.

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

Elke strijdige overeenkomst is nietig tenzij aangegaan na de opzegging.

Wanneer de verpachter den pachter heeft opgezegd, heeft deze een maand om den onderpachter te verwittigen, te rekenen van den datum der opzegging, en dit op straf van schadevergoeding.

De pachter van een landgoed kan te allen tijde een eind maken aan de onderverhuring, mits opzegging aan den onderhuurder een vol jaar vooraf.

De opzegging moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij deурваardersexploot of bij aangeteekenden brief.

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

De termijn bedraagt ten minste

s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués.

La convention prévue au 4^o du paragraphe 2 de l'article 1774 prendra fin de plein droit à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail.

ART. 4.

L'article 1776 du Code civil est modifié comme suit :

A défaut du congé prévu à l'article 1775, un nouveau bail d'une durée de dix-huit ans prend cours à l'expiration de l'ancien bail.

Il en est de même quand, à l'expiration du bail, le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé.

Les articles 1774, 1774^{bis} et 1775 sont applicables à ce nouveau bail.

A. WAUTERS.
Jos. BOLOGNE.
P. DIRIKEN.
H. DISIERE.
G. JOACHIM.

drie maanden, zoo het gronden betreft onteigend of aangeworven te algemeen nutte of verhuurde bouwgronden of gronden voor de nijverheid bestemd.

De overeenkomst bedoeld bij 4^o van paragraaf 2 van artikel 1774 neemt van rechtswege een einde op den eersten vervalldag na de verbreking der arbeidsovereenkomst.

ART. 4.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

Bij gebreke van de opzegging voorzien bij artikel 1775, gaat een nieuwe pacht voor een duur van achttien jaar in, bij den afloop der vroegere pacht.

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

De artikelen 1774, 1774^{bis} en 1775 zijn van toepassing op deze nieuwe pacht.