

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1939-1940.

SÉANCE DU 17 AVRIL 1940.

Projet de Loi portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à ferme.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

N'étant pas, par lui-même, un cas de force majeure, l'état de guerre laisse, en principe, subsister toutes les obligations résultant des contrats.

Par ses conséquences et ses répercussions, directes ou indirectes, la guerre peut, toutefois, engendrer des cas de force majeure empêchant les contractants de satisfaire à leurs obligations conventionnelles.

C'est ainsi que la mobilisation d'un fermier l'empêche, dans une certaine mesure, d'user personnellement du bien loué, de travailler la terre « en bon père de famille », de diriger effectivement son exploitation. Cette situation peut l'amener à envisager une réduction de son exploitation ou à renoncer même à la continuation de son bail. Elle bouleverse, en tout cas, l'économie de son exploitation, entraîne forcément des dépenses complémentaires de main-d'œuvre et autres et grève par conséquent son prix de revient. Comme dans toute autre industrie, l'œil du maître est indispensable à la bonne marche d'une entreprise agricole. En l'absence du chef

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1939-1940.

VERGADERING VAN 17 APRIL 1940.

Ontwerp van Wet houdende uitzonderingsbepalingen van tijdelijken aard in zake pachtovereenkomsten.

MEMORIE VAN TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEEREN,

De oorlogstoestand is, uit zichzelf, geen geval van overmacht en laat, in principe, alle verplichtingen die uit contracten volgen voortbestaan.

Door zijn rechtstreeksche en onrechtstreeksche gevolgen, kan de oorlog nochtans aanleiding geven tot gevallen van overmacht, welke de contractanten beletten de verplichtingen na te leven, die uit hun verbin-tenissen volgen.

De mobilisatie van een pachter verhindert hem, in een zekere mate, persoonlijk gebruik te maken van het gehuurd goed, het te bewerken « zooals een goed huisvader », zijn bedrijf daadwerkelijk te besturen. Die toestand kan er hem toe brengen een vermindering van zijn bedrijf in overwe-ging te nemen, of zelfs af te zien van de voortzetting van zijn pacht. In elk geval, wordt de economie van zijn bedrijf in de war gestuurd en brengt de aldus geschapen toestand voor hem noodzakelijk nieuwe uitgaven van werkvolk en andere mede, en bezwaart bijgevolg zijn kostprijs. Zooals in elk ander bedrijf, is het oog van den meester onmisbaar voor den goeden

d'exploitation que le rappel ou le maintien sous les armes éloigne de sa ferme, celle-ci se trouve souvent abandonnée à une fermière déjà surchargée de besogne, à des jeunes gens sans expérience ou à une main-d'œuvre insuffisante et non qualifiée. Il importe cependant que ce fermier ne soit pas privé de son exploitation et qu'il soit placé dans la possibilité de continuer son bail dans des conditions normales. Il importe qu'il ait l'assurance, pendant qu'il veille à nos frontières, que sa famille puisse « s'en tirer » sans trop de difficultés et qu'à son retour dans le foyer il retrouve sa ferme, sinon dans des conditions techniques idéales, du moins dans une situation économique et financière suffisamment saine pour qu'il puisse la reprendre personnellement en main sans crainte de se ruiner.

D'une façon générale les propriétaires comprennent leur devoir. Ils n'ont aucun intérêt à se défaire d'un bon fermier. En réduisant, librement, le taux du fermage, ils compensent dans une certaine mesure le préjudice que cause à l'exploitation l'éloignement du fermier. Cette contribution du bailleur aux charges imprévues qui viennent grever le bien loué, postérieurement à la conclusion du contrat, s'explique et se justifie. Le rappel du fermier constitue, en effet, un élément nouveau non prévu par les parties lors de la conclusion du contrat, encore que le preneur aurait été chargé des cas fortuits par une stipulation expresse du bail. L'article 1773 du Code civil dispose, en effet, qu'une pareille stipulation ne s'entend point des cas fortuits extraordinaires tels que la guerre, les inondations, etc...

Il se conçoit, par ailleurs, que le préjudice qui résulte, pour la ferme,

gang van een landbouwonderneming. Bij afwezigheid van het bedrijfshoofd dat wederopgeroepen is of onder de wapens gehouden en aldus van zijn hoeve verwijderd is, wordt het bedrijf dikwijls overgelaten aan een reeds overlaste pachteres, aan jonge lieden zonder ondervinding of aan onvoldoend en ongeschoold werkvolk. Het komt er nochtans op aan dat deze pachter niet van zijn bedrijf worde beroofd en dat hij in de mogelijkheid worde gesteld in normale voorwaarden zijn pacht voort te zetten. Hij moet ook de verzekering hebben, dat, terwijl hij waakt aan de grenzen, zijn familie er zich kan doorslaan zonder te groote moeilijkheden, en dat hij bij zijn thuiskomst zijn hoeve terugvindt, zooniet in technische ideale voorwaarden, dan toch in een voldoende gezonden economischen en financieelen toestand, opdat hij persoonlijk het bedrijf terug zou kunnen in handen nemen zonder vrees zich te ruineeren.

Over 't algemeen begrijpen de eigenaars hun plicht. Zij hebben er geen belang bij zich van een goed pachter te ontmaken. Door vrijwillig het bedrag van de pacht te verminderen, vergoeden zij in een zekere mate het verlies dat het bedrijf ondergaat door de afwezigheid van den pachter. Die bijdrage van de eigenaars tot de onvoorziene lasten welke het verhuurd goed, na het afsluiten van de overeenkomst, komen belasten, is begrijpelijk en billijk. De wederoproeping van den pachter vormt inderdaad een nieuw element dat door de partijen bij het sluiten van het contract niet voorzien werd, ook dan wanneer de pachter alle onvoorziene toevallen op zich had genomen bij een uitdrukkelijke bepaling van de pachtovereenkomst. Artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek voorziet inderdaad, dat een dergelijke bepaling niet slaat op de buitengewone toevallen zooals de oorlog, de overstromingen, enz.

Men kan overigens aannemen, dat het verlies dat volgt uit de afwezig-

de l'absence du chef d'exploitation ne soit pas intégralement supporté par le bailleur seul, sous forme de réduction du fermage. Le fermage ne constitue qu'un élément du prix de revient et, en toute équité, il ne pourrait supporter la perte en question que dans la mesure où il intervient dans l'ensemble des dépenses de l'exploitation. On sait que le fermage représente environ 20 p. c. du prix de revient des exploitations agricoles. Si, dans un cas déterminé, il était établi qu'à la suite de l'absence du fermier, de son remplacement par une main-d'œuvre salariée, etc., les dépenses normales de la ferme ont augmenté de 10.000 francs, la réduction du fermage ne pourra dépasser 20 p. c. de cette somme, soit 2.000 fr. En aucun cas, la réduction ne dépassera 50 p. c. du fermage en vigueur au moment de la demande.

Il peut arriver que, malgré la réduction du fermage ainsi établi, le preneur soit encore dans l'impossibilité de continuer le bail, en raison, notamment, de sa situation spéciale personnelle ou de celle de sa famille. Il désirera, dans ce cas, soit sous-louer ou céder son bail, soit y renoncer purement et simplement. Rien ne s'oppose, de la part du bailleur, à ce qu'il soit satisfait à ce désir, sans autres formalités. De nombreux baux proscrivent la sous-location ou la cession du bail. Dans l'état actuel de la législation, le fermier doit respecter ces interdictions. Il convient de les lever à l'égard du preneur mobilisé et de lui permettre, à la faveur d'un préavis abrégé, de rentrer en possession de son exploitation dès l'échéance qui suit la remise de l'armée sur pied de paix.

Quant au preneur mobilisé qui désire renoncer à son bail, son cas est comparable, juridiquement, à celui du preneur décédé. En principe, le décès du

heid van het bedrijfshoofd, niet volledig gedragen worde door den verpachter, onder vorm van pachtprijsvermindering. De pachtprijs vormt immers slechts een element van den kostprijs, en billijkheidshalve kan hij het verlies waarvan sprake slechts dragen in de mate waarin hij tusschenkomt in de totale bedrijfsuitgaven. Men weet dat de pachtprijs ongeveer 20 t. h. vertegenwoordigt van den kostprijs der landbouwbedrijven. Indien, in een bepaald geval, de afwezigheid van den pachter en zijn vervanging door loontrekkend werkvolk voor gevolg had de normale uitgaven van de hoeve met 10.000 frank te verhoogen, zal de pachtprijsvermindering de 20 t. h. van dit bedrag niet mogen overschrijden, hetzij 2.000 frank. In geen geval zal de vermindering de 50 t. h. overtreffen van den, op het oogenblik van de vraag, in zwang zijnden pachtprijs.

Het kan gebeuren dat, spijs des aldus vastgestelde pachtprijsvermindering, de pachter nog in de onmogelijkheid verkeert de pacht voort te zetten om wille van zijn persoonlijke toestand of van dezen zijner familie. Hij zal, in dat geval, verlangen hetzij zijn pacht af te staan of onder te verhuren, hetzij er eenvoudig aan te verzaken. Van de zijde van den verpachter, is er niets tegen om aan dit verlangen zonder eenige formaliteiten te voldoen. Veel huurceelen verbieden de onderverhuring of den afstand van de pacht. In den huidige staat der wetgeving moet de pachter dit verbod naleven. Het past, ten aanzien van den gemobiliseerden pachter, dit verbod op te heffen en hem toe te laten, dank zij een verkorten opzeg, terug in bezit te komen van zijn bedrijf, vanaf den vervalldag die volgt op het op vredesvoet stellen van het leger.

Wat betreft den gemobiliseerden pachter die wil afzien van zijn pacht, zijn geval is juridisch te vergelijken met dit van den overleden pachter.

locataire ne résout point le contrat de louage. Toutefois, s'il s'agit d'un bien rural, les héritiers du preneur décédé peuvent renoncer à la continuation du bail (article 1742 du Code civil). Cette renonciation s'exerce en dehors de toute intervention du pouvoir judiciaire, par l'effet d'un simple congé. Le présent projet adopte, par analogie des motifs, une solution analogue.

In principe, stelt het overlijden van den huurder geen einde aan de huur-overeenkomst. Nochtans, wanneer het een landeigendom betreft, hebben de erfgenamen van den overleden pachter het recht van de voortzetting af te zien (artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek). Die afstand van hun pacht geschiedt door een eenvoudigen opzeg, buiten elke tusschenkomst van het gerecht. Het huidig ontwerp neemt een gelijkaardige oplossing aan om reden van gelijkaardige motieven.

Le Ministre de la Justice, | De Minister van Justitie,

JANSON.

Le Ministre de l'Agriculture, | De Minister van landbouw,

C^{te} CH.-A. D'ASPREMONT LYNDEN.

Projet de Loi portant des dispositions exceptionnelles et temporaires en matière de baux à ferme.

Léopold III,

ROI DES BELGES,

A tous, présents et à venir, SALUT !

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice et de Notre Ministre de l'Agriculture,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de la Justice et Notre Ministre de l'Agriculture présenteront, en Notre Nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

.ARTICLE PREMIER.

Tout preneur d'un bail à ferme conclu avant le 26 août 1939, rappelé ou maintenu sous les armes en vertu de l'article 53 de la loi sur la milice, pourra :

renoncer à la continuation du bail au moyen d'un congé donné au bailleur, par lettre recommandée, trois mois au moins avant l'échéance de l'année en cours;

nonobstant toute convention contraire, sous-louer ou céder son bail en tout ou en partie et mettre fin à cette sous-location ou cession par un congé signifié au sous-locataire ou au cessionnaire, par lettre recommandée, trois mois au moins avant l'échéance qui suit sa démobilisation;

demander au juge de paix une réduction du fermage échu ou à échoir postérieurement au 1^{er} janvier 1940.

Ontwerp van Wet houdende uitzonderingsbepalingen van tijdelijken aard in zake pachtovereenkomsten.

Leopold III,

KONING DER BELGEN,

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, HEIL !

Op de voordracht van Onzen Minister van Justitie en van Onzen Minister van Landbouw,

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :

Onze Minister van Justitie en Onze Minister van Landbouw zullen, in Onzen Naam, bij de Wetgevende Kamers, het ontwerp van wet indienen waarvan de tekst volgt :

ARTIKEL ÉÉN.

Elke pachter van een, vóór 26 Augustus 1939, afgesloten pachtovereenkomst, die wederopgeroepen of onder de wapens gehouden is, krachtens artikel 53 van de militiewet, kan :

afzien van de voortzetting van de pacht bij middel van een opzeg gegeven aan den verpachter bij aangeteekenden brief, drie maanden ten minste vóór den vervalddag van het loopend jaar;

niettegenstaande elk strijdig beding, onderverhuren of zijn pacht afstaan, geheel of gedeeltelijk, en aan die onderverhuring of afstand een einde maken bij middel van een opzeg beteekend aan den onderhuurder of den overnemer, per aangeteekenden brief, drie maanden ten minste vóór den vervalddag die volgt op zijn demobilisatie;

aan den vrederechter een vermindering aanvragen van den na 1 Januari 1940 vervallen of te vervallen pachtprijs.

ART. 2.

Les droits accordés au preneur par l'article 1^{er} peuvent être exercés simultanément.

Ils peuvent être exercés par le sous-locataire ou cessionnaire à l'égard du locataire principal.

Il n'y a pas matière à réduction lorsque le revenu net de l'exploitation pendant l'année culturale atteint ou dépasse le revenu moyen de l'exploitation au cours des années 1937, 1938 et 1939.

ART. 3.

La réduction du fermage prévue à l'article premier, est accordée à raison de 20 p. c. du préjudice, évalué en argent, qu'entraîne, pour l'exploitation formant l'objet de la demande, l'absence du preneur par suite de son rappel ou de son maintien sous les armes.

En aucun cas, la réduction ne pourra dépasser 50 p. c. du fermage en vigueur au moment de la demande.

ART. 4.

Aucune demande en réduction de fermage n'est reçue sans qu'au préalable le preneur ait présenté au juge de paix requête aux fins de faire appeler en conciliation le bailleur. La requête est remise au greffe; il en est délivré reçu par le greffier.

Dans la huitaine de la requête, le juge appelle les parties en conciliation. Il dresse procès-verbal du résultat de la comparution.

Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes; l'expédition du procès-verbal est revêtue de la forme exécutoire.

ART. 2.

De bij artikel 1 aan den pachter verleende rechten kunnen gelijktijdig uitgeoefend worden.

Zij kunnen door den onderhuurder of overnemer uitgeoefend worden ten aanzien van den hoofdhuurder.

Geen vermindering wordt toegestaan indien het netto bedrijfsinkomen gedurende het teeltjaar het gemiddeld inkomen der jaren 1937, 1938 en 1939 bereikt of overtreft.

ART. 3.

De pacht prijsvermindering, voorzien bij artikel 1, wordt verleend tot beloop van 20 t. h. van het in geld geschatte verlies, dat volgt uit de afwezigheid van den pachter, tengevolge van zijn wederoproeping of zijn behoud onder de wapens, voor het bedrijf dat het voorwerp uitmaakt van de vraag.

In geen geval, zal de vermindering de 50 t. h. overschrijden van den op het oogenblik der vraag in zwang zijnden pacht prijs.

ART. 4.

Geen enkele vordering tot vermindering van den huurprijs is ontvanke lijk zonder dat, vooraf, de huurder aan den vrederechter een verzoekschrift heeft voorgelegd om den verhuurder tot verzoening te doen oproepen. Het verzoekschrift wordt op de griffie afgegeven; de griffier verleent daarvan een ontvangbewijs.

Binnen acht dagen na het indienen van het verzoekschrift roept de rechter de partijen tot verzoening op. Hij maakt proces-verbaal op van den uitslag der verschijning.

Komt een akkoord tot stand, dan vermeldt het proces-verbaal de termen daarvan; de uitgifte van het proces-verbaal wordt voorzien van de formule van tenuitvoerlegging.

La requête, prévue à l'alinéa 1^{er} ci-dessus, produit les effets de la citation en justice pour autant qu'à défaut de conciliation, assignation soit donnée par la partie demanderesse, dans la huitaine de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties.

Le bailleur et le preneur peuvent, même pour la conciliation devant le juge de paix, se faire représenter par mandataire.

Tous les actes antérieurs à l'exploit introductif d'instance sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregistrement.

ART. 5.

La demande en réduction du fermage peut également être formée par voie d'exception devant toute juridiction saisie d'une action en paiement introduite par le bailleur.

Le preneur qui aurait obtenu une réduction de fermage, soit à l'amiable soit en justice, n'est plus recevable à en refuser le paiement en vertu de la loi du 24 juillet 1939 tendant à sauvegarder les droits des citoyens rappelés sous les armes.

ART. 6.

La réduction accordée en vertu de l'article 3 reste acquise jusque et y compris l'échéance qui suit la démobilisation du preneur.

Le bailleur peut, toutefois, demander à tout moment la révision dans les formes de l'article 4.

ART. 7.

Le juge, saisi d'une demande en réduction de fermage, peut ne statuer qu'après la clôture de l'année culturale en cours, les parties, en ce cas,

Het verzoekschrift, voorzien bij de bovenstaande alinea 1, heeft dezelfde uitwerking als de dagvaarding voor de rechtbank, in zooverre, bij gemis van verzoening, door de eischende partij dagvaarding wordt gedaan binnen acht dagen na den datum van het proces-verbaal waaruit blijkt dat partijen het niet eens geworden zijn.

De verhuurder en de huurder kunnen, zelfs met het oog op het verschijnen voor den vrederechter tot verzoening, zich door een lasthebber laten vertegenwoordigen.

Al de akten die dagteekenen van vóór het exploit tot rechtsingang zijn vrij van zegel en van de formaliteit der registratie.

ART. 5.

De vermindering van pachtprijs mag ook aangevraagd worden door middel van exceptie voor elk rechtscollege waarbij door den verhuurder een vordering tot betaling werd ingediend.

De pachter die een pachtprijsvermindering bekomen heeft hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk, heeft niet meer het recht er de betaling van te weigeren op grond van de wet van 24 Juli 1939.

ART. 6.

De krachtens artikel 3 toegekende vermindering blijft behouden tot en inbegrepen den vervalldag die volgt op de demobilisatie van den pachter.

De verpachter kan nochtans, op ieder oogenblik, de herziening aanvragen, in de bij artikel 4 voorziene pleegvormen.

ART. 7.

De rechter, bij wien een vraag tot vermindering van den pachtprijs ahangig is, kan zijn uitspraak uitstellen tot na het loopend landbouwjaar. De

étant à nouveau entendues ou dûment appelées par lettre recommandée du greffier.

ART. 8.

Le juge, nonobstant toute stipulation contraire, accordera termes et délais au bailleur qui, ayant contracté une dette garantie par une hypothèque ou par un privilège grevant l'immeuble dont le loyer est réduit, suivant accord entre parties ou par décision de justice, par application de la présente loi, justifie qu'en égard aux circonstances économiques, ses ressources ne lui permettent plus de s'acquitter de tout ou partie, soit du capital, soit des intérêts, soit des annuités d'amortissement de la dette échue depuis l'échéance à laquelle s'applique la réduction.

Le juge peut, en outre, capitaliser les intérêts ou annuités en souffrance, leur faire produire un intérêt au même taux que celui stipulé pour le principal et régler l'amortissement par annuités successives.

ART. 9.

Les contestations de toute nature auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi sont de la compétence du juge de paix de la situation du bien loué, quel que soit le montant annuel du fermage et même en cas de contestation de titre.

Si le bien loué est situé dans différents cantons, la compétence territoriale est fixée d'après la portion du bien dont la contenance est la plus étendue.

partijen worden, in dit geval, opnieuw gehoord of behoorlijk opgeroepen per aangeteekend schrijven van den griffier.

ART. 8.

Niettegenstaande elk strijdig beeding, verleent de rechter uitstel van betaling aan den eigenaar die, terwijl hij een schuld had aangegaan die gewaarborgd was door een hypotheek of door een voorrecht op een onroerend goed waarvan de huurprijs, volgens akkoord tusschen partijen of volgens een gerechtelijke beschikking, bij toepassing van deze wet is verminderd, het bewijs levert dat, gelet op de economische omstandigheden, zijne inkomsten hem niet meer in staat stellen hetzij het kapitaal, hetzij de interesten, hetzij de annuïteiten tot delging van de schuld, die verschenen is vanaf den vervaldag waarop de vermindering toegepast werd, geheel of gedeeltelijk te betalen.

De rechter kan bovendien de achterstallige interesten of annuïteiten kapitaliseeren, deze een interest doen opbrengen van gelijk bedrag als dit bepaald voor de hoofdsom, en de delging door middel van achtereenvolgende annuïteiten regelen.

ART. 9.

De geschillen van gelijk welken aard, waartoe de toepassing van deze wet aanleiding geeft, behooren tot de bevoegdheid van den vrederechter van de plaats waar het gehuurd goed gelegen is, welk ook het jaarlijksch bedrag van den pachtprijs zij, en zelfs ingeval van betwisting omtrent den titel.

Indien het pachtgoed in verschillende kantons gelegen is, wordt het bevoegd rechtsgebied bepaald volgens het gedeelte van het goed dat de grootste oppervlakte heeft.

Le juge statue en dernier ressort si le montant annuel du fermage n'excède pas 2,500 francs.

Le délai d'appel est réduit à quinze jours. L'appel est porté devant une Chambre à juge unique du tribunal de première instance, qui rend son jugement dans le mois de l'appel. Le ministère des avoués est facultatif. Les frais de leur intervention n'entrent pas en taxe.

Si l'intimé qui n'a pas constitué avoué ne comparaît pas à l'audience à laquelle l'affaire est introduite ou à une audience ultérieure à laquelle l'affaire aura été renvoyée, le juge d'appel ne peut statuer par défaut, à moins que l'intimé n'ait été convoqué par le greffier du tribunal.

Cette convocation est faite par lettre recommandée, expédiée en franchise de port, cinq jours au moins avant la date de l'audience et contenant indication des lieu, jour et heure de cette audience.

ART. 10.

Toute clause et stipulations contraires aux dispositions de la présente loi sont réputées non avenues et de nul effet.

Donné à Bruxelles, le 12 avril 1940.

De rechter doet uitspraak in laatsten aanleg, indien de jaarlijksche pacht-prijs niet meer bedraagt dan 2,500 frank.

De termijn van beroep wordt tot vijftien dagen teruggebracht. Het beroep wordt aangebracht vóór een Kamer met alleensprekend rechter van de rechtbank van eersten aanleg, die zijn vonnis verleent binnen de maand na het beroep. De bijstand van pleitbezorgers is niet verplichtend gesteld. De kosten van hun bemoeiingen worden niet begroot.

Zoo de gedaagde in beroep, die geen pleitbezorger heeft aangesteld, niet verschijnt op de terechtzitting vóór welke de zaak aanhangig werd gemaakt of op een latere terechtzitting naar welke de zaak verwezen werd, kan de rechter in hooger beroep niet recht spreken bij verstek, tenzij de gedaagde door den griffier van de rechtbank werd opgeroepen.

Die oproeping geschiedt bij een ter post aangeteekend schrijven, dat ten minste vijf dagen vóór den datum der terechtzitting portvrij wordt gestuurd, en plaats, dag en uur van die terechtzitting vermeldt.

ART. 10.

Alle met de bepalingen van deze wet strijdende bedingen en beschikkingen worden als niet gedaan en van geener waarde geacht.

Gegeven te Brussel, den 12 April 1940.

LÉOPOLD.

Par le Roi :
Le Ministre de la Justice,

Van 's Konings wege :
De Minister van Justitie,

JANSON.

Le Ministre de l'Agriculture, | *De Minister van Landbouw,*
Comte Ch.-A. D'ASPREMONT LYNDEN.