

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1950-1951.

21 MARS 1951.

**Projet de loi modifiant la législation
sur le bail à ferme.**

PROJET REAMENDE
PAR LA CHAMBRE DES REPRESENTANTS.

Voir :

Documents de la Chambre :

- 42 (S. E. 1946) : Projet de loi.
48, 51, 69, 75 et 90 (S. E. 1946) : Amendements.
115 (S. E. 1946) : Rapport.
133 et 135 (S. E. 1946) : Amendements.
145 (S. E. 1946) : Texte adopté au premier vote.
156 (S. E. 1946) : Nouveau texte proposé par la Commission.

Annales de la Chambre :

- 25, 26, 27 et 28 juin, 9 juillet 1946.

Documents du Sénat :

- 75 (S. E. 1946) : Projet de loi.
61 (1947-1948) : Rapport.
95, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112 et 118 (1947-1948) : Amendements.
133 : Texte adopté au premier vote.
158 : Rapport complémentaire.
177 : Amendement.

Annales du Sénat :

- 14, 20, 21, 22, 27 et 28 janvier, 25 et 26 février 1947.

Documents de la Chambre :

- 267 (1947-1948) : Projet de loi amendé par le Sénat.
298, 313, 324, 400 et 430 (1947-1948) : Amendements.
572 (1947-1948) : Rapport.
649, 663, 669 et 674 (1947-1948) : Amendements.
680 (1947-1948) : Texte adopté au premier vote.
99 (1948-1949) : Amendement.
262 (1948-1949) : Rapport complémentaire.
297 et 317 (1948-1949) : Amendements.
330 (1948-1949) : Deuxième rapport complémentaire.

Annales de la Chambre :

- 19, 20 et 21 octobre 1948, 31 mars, 6 et 7 avril 1949.

Documents du Sénat :

- 231 : Projet réamendé par la Chambre.
310 : Rapport.
328, 331, 334 et 336 : Amendements.

Annales du Sénat :

- 12 mai 1949.

Documents de la Chambre :

- 477 (1948-1949) : Projet réamendé par le Sénat.
257 (1949-1950) : Rapport.
288 (1949-1950), 179, 257 (S. E. 1950), 320, 336 et 377 (1950-1951) :

Amendements.

- 373 (1950-1951) : Rapport complémentaire.

- 377 (1950-1951) : Amendements.

Annales de la Chambre :

- 9 et 21 mars 1950.

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1950-1951.

21 MAART 1951.

**Wetsontwerp houdende wijziging
van de wetgeving betreffende de landpacht.**

ONTWERP OVERGEMAAKT DOOR DE
KAMER DER VOLKSVERTEGENWOORDIGERS.

Zie :

Stukken van de Kamer :

- 42 (B. Z. 1946) : Wetsontwerp.
48, 51, 69, 75 en 90 (B. Z. 1946) : Amendementen.
115 (B. Z. 1946) : Verslag.
133 en 135 (B. Z. 1946) : Amendementen.
145 (B. Z. 1946) : Tekst in eerste lezing aangenomen.
156 (B. Z. 1946) : Nieuwe tekst door de Commissie voorgesteld.

Handelingen van de Kamer :

- 25, 26, 27 en 28 Juni, 9 Juli 1946.

Stukken van de Senaat :

- 75 (B. Z. 1946) : Wetsontwerp.
61 (1947-1948) : Verslag.
95, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112 en 118 (1947-1948) : Amendementen.
133 : Tekst in eerste lezing aangenomen.
158 : Aanvullend verslag.
177 : Amendement.

Handelingen van de Senaat :

- 14, 20, 21, 22, 27 en 28 Januari, 25 en 26 Februari 1947.

Stukken van de Kamer :

- 267 (1947-1948) : Wetsontwerp geamendeerd door de Senaat.
298, 313, 324, 400 en 430 (1947-1948) : Amendementen.
572 (1947-1948) : Verslag.
649, 663, 669 en 674 (1947-1948) : Amendementen.
680 (1947-1948) : Tekst in eerste stemming aangenomen.
99 (1948-1949) : Amendement.
262 (1948-1949) : Aanvullend verslag.
297 en 317 : Amendementen.
330 (1948-1949) : Tweede aanvullend verslag.

Handelingen van de Kamer :

- 19, 20 en 21 October 1948, 31 Maart, 6 en 7 April 1949.

Stukken van de Senaat :

- 231 : Ontwerp opnieuw gewijzigd door de Kamer.
310 : Verslag.
328, 331, 334 en 336 : Amendementen.

Handelingen van de Senaat :

- 12 Mei 1949.

Stukken van de Kamer :

- 477 (1948-1949) : Ontwerp opnieuw gewijzigd door de Senaat.
257 (1949-1950) : Verslag.
288 (1949-1950), 179, 257 (B. Z. 1950), 320, 336 en 377 (1950-1951) :

Amendementen.

- 373 (1950-1951) : Aanvullend verslag.

- 377 (1950-1951) : Amendementen.

Handelingen van de Kamer :

- 9 en 21 Maart 1950.

Article premier.

Un article 1716bis, libellé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« Lorsqu'il s'agit d'un bien rural d'un hectare au moins ou comprenant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation, le bail doit être constaté par écrit, faute de quoi le preneur ou ses ayants droit, dont la jouissance a commencé du consentement exprès ou tacite du bailleur, peuvent faire la preuve des conditions du bail par toutes voies de droit, témoignages et présomptions compris. »

» L'article 1716 n'est pas applicable à ce bail. Toutefois, si le preneur ou ses ayants droit ne font pas la preuve du montant du fermage, ils pourront demander sa fixation par expert. »

Art. 2.

L'article 1717 du Code civil est complété comme suit :

« Toutefois, s'il s'agit de biens ruraux, le preneur ne peut céder son bail ni sous-louer en tout ou en partie le bien loué sans une autorisation écrite du bailleur. »

» Il peut cependant, nonobstant toutes dispositions contraires, et sans l'autorisation du bailleur, céder son bail ou sous-louer la totalité du bien loué à l'un de ses descendants. »

Art. 3.

§ 1. — L'alinéa 2 de l'article 1742 est modifié comme suit :

« Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un bien rural, les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent, nonobstant toute convention contraire antérieure au décès, renoncer à la continuation du bail, à la condition d'exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès. »

§ 2. — Les alinéas 4 et 5 de l'article 1742 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Toute disposition par laquelle le bailleur se réserve le droit de résilier le bail en cas de décès du preneur est réputée inexistante. »

» Celui d'entre les héritiers ou ayants droit du preneur décédé qui continue l'exploitation du bien loué, est tenu pour le tout vis-à-vis du bailleur des obligations résultant du bail. »

» Si cette exploitation est continuée en commun, les héritiers ou ayants droit qui y participent sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur. »

Art. 4.

§ 1. — L'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

« Même dans le cas où le bail réserve la faculté d'expulsion en cas de vente, ou dans le cas de bail n'ayant ni forme authentique ni date certaine, l'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser le fermier avant l'expiration de la première période de neuf ans en cours au moment de la vente, conformément à l'article 1774, § 2, si ce n'est en vue d'exploiter le bien lui-même ou d'en céder l'exploita-

Eerste artikel.

Een artikel 1716bis, dat luidt als volgt, wordt in het Burgerlijk Wetboek ingelast :

« Betreft het een landeigendom van ten minste één hectare of die een bedrijfsgebouw of woonhuis omvat, dan moet de pacht bij geschrift worden vastgesteld, zoniet kunnen de pachter of zijn rechthebbenden, die in het genot zijn getreden met uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van de verpachter, het bewijs van de voorwaarden van de pacht leveren door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens. »

» Artikel 1716 is niet toepasselijk op deze pacht. Evenwel, wanneer de pachter of zijn rechthebbenden het bewijs van het bedrag van de pacht prijs niet leveren, kunnen zij de vaststelling er van door een deskundige vragen. »

Art. 2.

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Evenwel, indien het landeigendommen betreft, kan de pachter zijn pacht niet overdragen, noch het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven zonder schriftelijke toestemming van de verpachter. »

» Nochtans kan hij, niettegenstaande alle strijdige bepalingen en zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht overdragen aan een van zijn afstammelingen of hem het gepachte goed geheel in onderpacht geven. »

Art. 3.

§ 1. — Lid 2 van artikel 1742 wordt gewijzigd als volgt :

« Betreft het echter een landeigendom, dan kunnen de erfgenamen of de rechthebbenden van de overleden pachter, niettegenstaande elke strijdige overeenkomst die dagtekent van vóór het overlijden, van de voortzetting van de pacht afzien, mits zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgend op het overlijden. »

§ 2. — Het vierde en het vijfde lid van artikel 1742 worden vervangen door de volgende bepalingen :

« Elke bepaling, waarbij de verpachter zich het recht voorbehoudt om aan de pacht een einde te maken bij het overlijden van de pachter, wordt als onbestaande beschouwd. »

» Degene onder de erfgenamen en rechthebbenden van de overleden pachter die de uitbating van het verhuurde goed voortzet is voor het geheel tegenover de verpachter gehouden van de verbintenissen die uit de pachtovereenkomst voortspruiten. »

» Indien de uitbating op gemeenschappelijke wijze wordt voortgezet zijn de erfgenamen en rechthebbenden die er aan deelnemen hoofdelijk tegenover de verpachter verplicht. »

Art. 4.

§ 1. — Lid 2 van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« Zelfs wanneer de pacht het recht van uitzetting in geval van verkoop voorbehoudt, of wanneer de pacht noch authentieke vorm noch vaste datum heeft, kan de verkrijger van een landeigendom de pachter niet uitzetten vóór het verstrijken van de bij de verkoop lopende negenjarige termijn, overeenkomstig artikel 1774, § 2, tenzij om zelf het gepachte goed in bedrijf te nemen of om het bedrijf

tion à son conjoint, à ses descendants ou à ceux de son conjoint et au cours de la seconde période de neuf ans, 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 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.

» L'acquéreur d'un bien rural qui ne fait pas usage de cette faculté d'expulsion ne peut plus expulser le fermier qu'aux époques et dans les conditions où ce droit appartenait au bailleur originaire en vertu de l'article 1775.

» En l'absence de bail authentique ou ayant date certaine, la date initiale de la période d'occupation de neuf ans en cours au moment de la vente pourra être établie par toute voie de droit; en cas de doute, la date d'entrée en vigueur de la présente loi sera considérée comme début d'une période de neuf années.

» Si l'acquéreur a fait usage de la faculté exceptionnelle d'expulsion qui lui est ouverte dans les trois mois de la vente et si, sans motifs graves, l'exploitation n'a pas commencé dans les six mois du départ du fermier ou n'a pas continué pendant six ans, le fermier peut réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration sans préjudice de dommages-intérêts. »

Si cette exploitation est contestée, la preuve doit en être faite par le bailleur.

§ 2. — Dans le dernier alinéa de l'article 1748, les mots « résultant de l'alinéa précédent » sont remplacés par « résultant de l'alinéa 2 ».

Art. 5.

Il est ajouté après l'article 1764 du Code civil un article 1764bis ainsi libellé :

« Si le fermage est stipulé en tout ou en partie en produits agricoles, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent être stipulés et aucun d'entre eux ne peut intervenir pour une valeur supérieure à quarante pour cent du fermage global converti en espèces à la date du bail.

» Il en est de même s'il s'agit d'un fermage stipulé en tout ou en partie par référence à des produits agricoles.

» Sauf accord écrit sur le mode d'évaluation des produits intervenant dans la fixation du fermage, leur valeur est déterminée d'après la moyenne des prix officiels en vigueur dans les douze mois précédant l'échéance ou, à leur défaut, d'après la moyenne des prix pratiqués dans la région du bien loué au cours de cette période, suivant les mercuriales publiées par le Ministère de l'Agriculture.

» En aucun cas les primes ou subventions allouées par l'Etat au producteur ne peuvent être comprises dans la valeur attribuée aux produits agricoles.

» Si ces prescriptions n'ont pas été observées dans le bail, le juge, saisi par l'une des parties, le rectifie en respectant, autant que possible, les intentions des parties.

over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aan deze van zijn echtgenoot en in de loop van de tweede termijn van negen jaar, tenzij om zelf het gepachte goed in bedrijf te nemen of het 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 zijn neven en nichten en op voorwaarde dat hij de 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.

» De verkrijger van een landeigendom, die van dit recht van uitzetting geen gebruik maakt, kan de pachter niet meer uitzetten dan op dezelfde tijdstippen en onder dezelfde voorwaarden als artikel 1775 bepaalt voor de uitoefening van dat recht door de oorspronkelijke verpachter.

» Bij gebreke van een authentieke pacht of met vaste datum, kan de aanvangsdatum van de bij de verkoop lopende negenjarige termijn van ingebruikneming door elk rechtsmiddel vastgesteld worden; in geval van twijfel wordt de datum van inwerkingtreding van deze wet beschouwd als de aanvang van een negenjarige termijn.

» Indien de verkrijger gebruik heeft gemaakt van het uitzonderlijk recht van uitzetting, dat hij geniet binnen drie maanden na de verkoop, en indien het goed zonder gewichtige redenen niet in bedrijf genomen is binnen zes maanden na het vertrek van de pachter of niet in bedrijf gehouden is gedurende zes jaar, kan de pachter hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer op het goed, onverminderd schadeloosstelling, vorderen. »

Indien deze inbedrijfneming wordt betwist, dan moet het bewijs daarvan worden geleverd door de verpachter.

§ 2. — In het laatste lid van artikel 1748 worden de woorden « uit de vorige alinea voortvloeiende » vervangen door « uit lid 2 voortvloeiende ».

Art. 5.

Na artikel 1764 van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764bis toegevoegd, dat luidt als volgt :

« Indien de pacht prijs geheel of gedeeltelijk in landbouwproducten bedongen wordt, kan zulks alleen geschieden in landbouwproducten van het gepachte goed of van de streek en mag geen enkel daarvan in aanmerking komen voor een hoger bedrag dan veertig ten honderd van de globale pacht prijs omgezet in speciën op de datum van de pacht overeenkomst.

» Hetzelfde geldt, wanneer het een pacht prijs betreft, die geheel of gedeeltelijk met verwijzing naar landbouwproducten bedongen wordt.

» Behoudens geschreven akkoord over de wijze van waardering der producten, die in aanmerking komen om de pacht prijs te bepalen, wordt hun waarde vastgesteld volgens het gemiddelde der officiële prijzen, die golden tijdens twaalf maanden vóór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, volgens het gemiddelde der prijzen, welke in de streek van het gepachte goed gedurende dat tijdperk werden betaald, volgens de marktberichten die door het Ministerie van Landbouw worden bekendgemaakt.

» In geen geval mogen de door de Staat aan de producent verleende premieën of toelagen begrepen worden in de waarde die aan de landbouwproducten wordt toegekend.

» Indien deze voorschriften in de pacht niet werden nageleefd, wordt deze laatste door de rechter, bij wie een van de partijen de zaak aanhangig maakt, verbeterd, waarbij

La décision du juge n'a d'effet que pour les fermages venant à échéance après l'introduction de la demande. »

Art. 6.

Il est ajouté au Code civil un article 1764^{ter} ainsi conçu :

« Sont réputées inexistantes toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui vis-à-vis de tiers, exception faite pour le curage des fossés, des cours d'eau non navigables traversant ou bordant le bien loué et pour les majorations d'impôts résultant de construction, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué. »

Art. 7.

Le texte de l'article 1765 du Code civil est modifié comme suit :

« Si, dans un bail à ferme, on donne au bien loué une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, le fermage sera augmenté ou diminué proportionnellement dès la première échéance qui suivra la demande, sauf le droit pour le preneur de demander la résiliation du bail. La demande en diminution ou augmentation de fermage et la demande de résiliation du bail ne seront reçues que si la différence entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat est d'un quarantième au moins. »

Art. 8.

L'article 1766^{bis} du Code civil est modifié comme suit :

« Sont réputées inexistantes toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour et quant à la disposition des produits de la ferme.

» Sont toutefois valables, les clauses relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, celles qui limitent le droit de disposer du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent à la moitié au maximum le droit de disposer de la paille des deux dernières années. »

Art. 9.

L'article 1772 du Code civil est modifié comme suit :

« Le preneur peut être chargé par une clause expresse des cas fortuits ordinaires tels que grêle, feu du ciel ou gelée.

» Il ne peut être chargé des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet. »

Art. 10.

L'article 1773 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« echter de bedoelingen van de partijen zoveel mogelijk worden geëerbiedigd. De beslissing van de rechter geldt slechts voor de pacht prijzen die na het indienen van de vordering vervallen. »

Art. 6.

Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764^{ter} toegevoegd, dat luidt als volgt :

« Worden als niet bestaande beschouwd, alle bedingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taxes of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens door hem tegenover derden aangegane overeenkomsten, met uitzondering van het ruimen van de grachten en van de niet bevaarbare waterlopen welke door of langs het verpachte goed vloeien, en van belastingsverhoging wegens gebouwen, werken of beplantingen welke de pachter zelf op het gepachte goed heeft opgericht. »

Art. 7.

De tekst van artikel 1765 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Indien, in een pacht, aan het gepachte goed een kleinere of grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pacht prijs evenredig vermeerderd of verminderd te rekenen van de eerste vervaldag die volgt op de vordering, behoudens het recht voor de pachter om de ontbinding van de pacht te vragen. De vordering tot vermindering of vermeerdering van de pacht prijs en de vordering tot ontbinding van de pacht zijn alleen dan ontvankelijk, indien het verschil tussen de werkelijke omvang en de omvang die in de overeenkomst vermeld staat, tenminste één veertigste bedraagt. »

Art. 8.

Artikel 1766^{bis} van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Worden als niet bestaande beschouwd alle bepalingen waarbij de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing der akkers of omtrent de beschikking over de producten der hoeve wordt beperkt.

» Hebben evenwel waarde de bepalingen betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond, alsook de bepalingen welke het recht van beschikking over de stal mest gedurende de pacht beperken en de bepalingen welke het recht van beschikking over het stro van de laatste twee jaar beperken tot ten hoogste de helft. »

Art. 9.

Artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd :

« De gevolgen van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst kunnen door een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter gelegd worden.

» De gevolgen van het buitengewone toeval, zoals de verwoestingen van de oorlog of een overstroming waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kunnen niet te zijnen laste gelegd worden. »

Art. 10.

Artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepaling vervangen :

« Est réputée inexistante toute disposition par laquelle le preneur d'un bien rural renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 1720, alinéa 2, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 et 1770, pour autant, en ce qui concerne les articles 1722, 1769 et 1770, qu'il s'agisse de cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1772. »

Art. 11.

L'article 1774, § 2, du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 2. I. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans s'il s'agit d'une première occupation. A l'expiration de la première occupation le bail continue pour une nouvelle période de neuf ans si les parties n'ont pas donné le congé prévu à l'article 1775 ou lorsque, nonobstant le congé, le preneur reste et est laissé en possession.

» II. Les parties peuvent convenir dans le bail 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 de neuf ans en vue d'exploiter le bien lui-même ou d'en céder l'exploitation à son conjoint, à ses descendants ou à ceux de son conjoint.

» Elles peuvent également convenir que le bailleur pourra, dans les mêmes conditions, résilier le bail au cours de la seconde période 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 ou ascendants de celui-ci; à ses frères et sœurs, ses beaux-frères ou belles-sœurs, ou à ses neveux et nièces.

» Si le bailleur ou ses ayants droit énumérés ci-dessus, sans motif grave, ne commencent pas l'exploitation 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.

» Si cette exploitation est contestée, la preuve doit en être faite par le bailleur.

» III. Moyennant préavis de trois mois, réduction proportionnelle du fermage et paiement d'une indemnité, le bailleur a le droit, même en l'absence de stipulations particulières, de disposer, dans le but d'ériger une ou plusieurs habitations, d'une parcelle d'un seul tenant, ne dépassant pas dix ares, ni le dixième de la superficie du bien loué.

» En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, le juge statue.

» Il ne peut être fait usage de cette faculté qu'une seule fois à l'égard du même preneur et celui-ci a droit à des dommages-intérêts et à réintégration si, sans motif grave, la construction projetée n'a pas été commencée dans le délai d'une année de l'évacuation.

» IV. Quelle que soit la durée du bail, et nonobstant toute convention contraire, le preneur aura la faculté d'y mettre fin avant l'expiration du terme, moyennant le préavis de l'article 1775.

» Lorsqu'il s'agit du bail verbal d'un des biens ruraux visés à l'article 1716bis, le délai de préavis est ramené à un an pour le preneur et ses ayants droit. »

« Wordt als niet bestaande beschouwd, elke bepaling waarbij de pachter van een landeigendom geheel of ten dele afziet van de rechten, welke hem bij de artikelen 1720, 2° lid, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 en 1770 worden toegekend, voor zover het, ten aanzien van de artikelen 1722, 1769 en 1770, gaat om buitengewoon toeval in de zin van artikel 1772. »

Art. 11.

Artikel 1774, § 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« § 2. I. De duur van de pacht mag niet minder zijn dan negen jaar bij een eerste ingebruikneming. Bij het verstrijken van de eerste ingebruikneming gaat de pacht verder voor een nieuwe periode van negen jaar indien partijen de bij artikel 1775 voorziene opzegging niet gegeven hebben of wanneer de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt.

» II. Partijen kunnen in de 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 van negen jaar, om zelf het gepachte goed in bedrijf te nemen of om het bedrijf er van over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aan deze van zijn echtgenoot.

» Zij kunnen eveneens overeenkomen dat de verpachter, onder dezelfde voorwaarden, de pacht kan opzeggen in de loop van de tweede termijn van negen 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 of schoonzusters, of zijn neven en nichten.

» Indien de verpachter of zijn hierboven opgesomde rechthebbenden, zonder gewichtige reden, geen begin maken met de inbedrijfneming 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 de schadeloosstelling, vorderen.

» Indien deze inbedrijfneming wordt betwist moet het bewijs daarvan worden geleverd door de verpachter.

» III. Mits drie maanden te voren wordt opgezegd, de pacht prijs evenredig wordt verminderd en een vergoeding wordt betaald, heeft de verpachter het recht, ook bij gebreke van bijzondere bedingen, voor het bouwen van één of meer woningen te beschikken over een aaneengesloten perceel, dat echter niet meer dan tien are, noch meer dan een tiende van de oppervlakte van het verpachte goed kan bedragen.

» In geval van geschil omtrent de ligging van het af te nemen perceel, doet de rechter uitspraak.

» Van dit recht kan slechts eenmaal gebruik worden gemaakt ten aanzien van eenzelfde pachter en deze heeft recht op schadeloosstelling en op terugkeer in het goed, indien de ontworpen bouw, binnen de termijn van één jaar te rekenen van de ontruiming, en zonder gewichtige reden, niet begonnen is.

» IV. Welke de duur van de pacht ook zijn mag en niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst, kan de pachter, mits hij de bij artikel 1775 bedoelde opzegging doet, aan de pacht een einde maken vóór het verstrijken van de termijn.

» Betreft het de mondelinge pacht van één der bij artikel 1716bis bedoelde landeigendommen, dan wordt de opzeggingstermijn voor de pachter en zijn rechthebbenden teruggebracht op één jaar. »

Art. 12.

Le 3^o du § 3 de l'article 1774 du Code civil est remplacé par ce qui suit :

« 3^o A celles qui concernent les 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 dans le bail ou soient reconnus tels par le juge. »

Art. 13.

Il est ajouté à l'article 1774, § 3, du Code civil un alinéa ainsi conçu :

« 7^o Aux conventions relatives à des terrains appartenant soit à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché ou à ses sociétés agréées, soit à la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne ou à ses sociétés agréées. »

Art. 14.

L'article 1775 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail des biens ruraux ne prend fin que moyennant un congé donné deux ans au moins avant son expiration.

» 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.

» Le congé donné par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer clairement les motifs pour lesquels il est donné.

» Dans les trois mois de la notification du congé, à peine de déchéance, le preneur peut y faire opposition, soit qu'il en invoque la nullité, soit qu'il conteste la valeur ou le bien-fondé du ou des motifs invoqués.

» L'opposition au congé est notifiée par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité.

» Dans le cas d'opposition au congé, et dans les trois mois de celle-ci, à peine de déchéance, le bailleur est tenu de citer le preneur en validation du congé devant le juge de paix. Celui-ci statue sur la contestation en tenant compte de tous les intérêts en présence et valide le congé régulièrement donné si les motifs indiqués sont sérieux et fondés.

» Sont notamment considérés comme motifs sérieux :

» 1^o L'intention manifestée par le bailleur d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, à son conjoint, aux descendants ou ascendants de son conjoint, à ses frères et sœurs, beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces. En cas de décès du bailleur, ses héritiers pourront donner congé au fermier occupant en vue de céder l'exploitation aux membres de la famille du bailleur indiqués ci-dessus;

» 2^o Des modifications profondes intervenues dans la composition de la famille du preneur, en telle sorte que les possibilités d'exploitation du bien loué soient gravement compromises;

Art. 12.

Het 3^o van § 3 van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek wordt door het volgende vervangen :

« 3^o Op die welke gronden betreffen die, gezien hun ligging, moeten beschouwd worden als bouwgronden of gronden voor de nijverheid bestemd, mits zij als dusdanig werden opgegeven in de pachtovereenkomst of door de vrederechter als dusdanig worden erkend. »

Art. 13.

Aan artikel 1774, § 3, van het Burgerlijk Wetboek wordt een lid toegevoegd, dat luidt als volgt :

« 7^o Op de overeenkomsten welke gronden betreffen, toebehorende aan de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en haar erkende maatschappijen en aan de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom of haar erkende maatschappijen. »

Art. 14.

Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt de pacht van landeigendommen slechts een einde mits opzegging gedaan wordt ten minste twee jaar vóór het verstrijken van de pacht.

» Bij 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.

» De opzegging door de verpachter moet, op straffe van nietigheid, duidelijk de redenen vermelden waarom zij wordt gedaan.

» Binnen drie maanden na de betekening van de opzegging, op straffe van verval, kan de pachter daartegen verzet doen, hetzij hij zich op de nietigheid er van beroept, hetzij hij de geldigheid of de gegrondheid van de aangevoerde reden of redenen betwist.

» Het verzet tegen de opzegging wordt, op straffe van nietigheid, betekend bij een deurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief.

» In geval van verzet tegen de opzegging en, op straffe van verval, binnen drie maanden te rekenen van het verzet, is de verpachter gehouden de pachter tot geldigverklaring van de opzegging te dagvaarden voor de vrederechter. Deze doet over het geschil uitspraak, met inachtneming van alle betrokken belangen, en verklaart de regelmatig gedane opzegging geldig, indien de aangevoerde redenen ernstig en gegrond zijn.

» Worden inzonderheid als ernstige redenen beschouwd :

» 1^o Het voornemen door de verpachter geuit om zelf het verpachte goed in bedrijf te nemen of de exploitatie er van over te laten aan zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, aan de bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende linie van zijn echtgenoot, aan zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten. Bij overlijden van de verpachter, kunnen zijn erfgenamen opzegging doen aan de ingebruikhebbende pachter ten einde de inbedrijfneming over te laten aan de hierboven vermelde familieleden van de verpachter;

» 2^o Diepgaande wijzigingen in de samenstelling van de familie van de pachter, zodanig dat de bedrijfsmogelijkheden van het gepachte goed ernstig zouden bedreigd zijn;

» 3° L'intention manifestée par le bailleur de joindre une ou plusieurs parcelles louées à une autre exploitation également donnée à bail par lui, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique incontestable et d'une importance sociale telle, qu'elle légitime le dommage causé au fermier occupant;

» 4° L'échange de parcelle entre deux ou plusieurs fermiers du bailleur dans le but de constituer des exploitations remembrées;

» 5° La division de l'exploitation en deux ou plusieurs exploitations nouvelles, opérée soit pour des raisons économiques sérieuses, soit pour des motifs d'ordre social ou familial, tels que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc., à condition que l'avantage social qui en résulte justifie le dommage causé au fermier occupant;

» 6° Des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du fermier à l'égard du bailleur ou de membres de sa famille vivant sous son toit.

» 7° La condamnation du fermier du chef d'actes de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossibles les rapports normaux de bailleur à fermier;

» 8° La dépréciation du bien loué, par le fait d'une mauvaise culture.

» 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 interpellation devant le juge de paix.

» Aucun congé n'est requis s'il s'agit de conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année.

» Le délai du préavis 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 industrielle loués ainsi qu'il est dit à l'article 1774, § 3, 3°.

» Si, dans les deux cas susvisés, sans motif grave, le bailleur ou l'acquéreur n'affecte pas le terrain à la construction ou à sa destination industrielle dans l'année qui suit le départ du fermier, celui-ci peut réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice aux dommages-intérêts.

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

» Le congé est de six mois lorsque les sociétés visées à l'article 1774, § 3, 7°, donnent congé en vue de réaliser leur objet social.

» Ces délais sont éventuellement prorogés pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

» Tout congé doit être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité. »

Art. 15.

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

« A l'expiration de la deuxième occupation prévue à l'article 1774, § 1, I, et à défaut du congé prévu à l'article 1775, le bail continue pour une durée indéterminée. »

Il en est de même lorsque le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé. Chacune des parties peut mettre fin au bail ainsi continué en se conformant aux dispositions de l'article 1775.

» 3° Het voornemen door de verpachter geuit, één of meer verpachte percelen te voegen bij een ander insgelijks door hem verpacht bedrijf, op voorwaarde dat deze verichting geboden wordt door een onbetwistbaar economisch belang en sociaal, van zulk gewicht is, dat zij de aan de ingebruikhebbende pachter berokkende schade wettigt;

» 4° De ruiling van percelen tussen twee of meer pachters van de verpachter met het doel herverkavelde bedrijven te vormen;

» 5° De verdeling van het bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, verricht hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale of familierechten, zoals de instelling van jonge gezinnen, de aanleg van kleine landeigendommen, enz., op voorwaarde dat het sociale voordeel dat er uit voortvloeit de aan de ingebruikhebbende pachter berokkende schade billijkt;

» 6° Zware beledigingen of daden van klaarblijkende vijandigheid vanwege de pachter tegenover de verpachter of leden zijner familie die onder zijn dak wonen;

» 7° Veroordeling van de pachter uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter kan aan het wankelen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk maken;

» 8° De waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing.

» Elke strijdige overeenkomst is nietig, tenzij aangegaan na de opzegging en voortvloeiend uit een authentieke akte of uit een verklaring, op ondervraging afgelegd voor de vrederechter.

» Geen opzegging is vereist, indien het overeenkomsten betreft waarvan het voorwerp een mindere duur dan één jaar insluit.

» De opzeggingstermijn bedraagt ten minste drie maanden, wanneer het gronden betreft die te algemenen nutte onteigend of verworven zijn, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zoals is bepaald in artikel 1774, § 3, 3°.

» Indien, in beide bovenbedoelde gevallen, de verpachter of de verkrijger, zonder gewichtige reden, de grond niet gebruikt voor het uitvoeren van bouwwerk of voor zijn industriële bestemming, binnen het jaar na het vertrek van de pachter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het gepachte goed, onverminderd schadeloosstelling, vorderen.

De overeenkomst, bedoeld bij artikel 1774, § 3, 4°, neemt van rechtswege een einde op de eerste vervaldag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst.

» De opzegging bedraagt zes maanden wanneer de in artikel 1774, § 3, 7°, bedoelde maatschappijen opzegging doen met het oog op het bereiken van hun maatschappelijk doel.

» Deze termijnen worden, bij voorkomend geval, verlengd om de pachter gelegenheid te geven de wassende vruchten te oogsten.

» Elke opzegging moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij een deurwaardersexploot of een ter post aangezekende brief. »

Art. 15.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Bij het verstrijken van de bij artikel 1774, § 1, I, voorziene tweede ingebruikneming en bij gebreke van de bij artikel 1775 bedoelde opzegging, gaat de pacht verder voor een onbepaalde duur. »

» Dit geldt eveneens wanneer de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt. Elke van beide partijen kan een einde maken aan de aldus verlengde pacht, met inachtneming van de bepalingen van artikel 1775.

» Lorsque le congé n'aura pas été validé par le juge, un nouveau congé ne pourra être donné que trois ans au moins après la notification du congé non validé. »

Art. 16.

Un article 1764^{quater} libellé comme suit est ajouté au Code civil :

« Les parties ont le droit de demander, dans les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat, la revision du fermage pour l'avenir lorsque, eu égard aux circonstances économiques générales, la rentabilité de l'exploitation a varié de quinze pour cent au moins. »

» La variation de la rentabilité s'établit par la comparaison entre la rentabilité moyenne pendant le triennat qui précède la demande et celle qui existait à l'époque de la conclusion du bail ou de la dernière revision, suivant le cas.

» Le taux de la revision admis par le juge s'appliquera, suivant le cas, au prix du bail fixé dans le contrat ou à la dernière revision. »

Art. 17.

Le § 1^{er} de l'article 1778 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 1^{er}. — 1^o Le preneur a le droit de faire les constructions, travaux et tous ouvrages utiles à l'exploitation du bien loué et conformes à sa destination. »

» A défaut de consentement du bailleur, le preneur peut solliciter du juge de paix l'autorisation d'exécuter les constructions, travaux et ouvrages. Le juge statue, les parties entendues ou dûment appelées, éventuellement après avis de l'agronome de l'Etat de la région, en tenant compte de l'importance des ouvrages eu égard à celle du bien loué, et de leur nécessité en vue d'une bonne exploitation, compte tenu des circonstances économiques. Il précise les ouvrages autorisés et en fixe le coût maximum, qui ne peut dépasser le montant de trois années du fermage en cours. A la fin des travaux, l'état des dépenses lui est soumis pour taxation.

» Lorsque les ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur ou avec l'autorisation du juge, le preneur ne peut les enlever sans autorisation du bailleur ni le bailleur en exiger l'enlèvement à la fin du bail.

» Lorsque le preneur a exécuté les ouvrages sans consentement écrit du bailleur ni autorisation du juge, il ne peut, de sa propre autorité, les enlever. Le bailleur a le choix soit de l'y contraindre, soit de retenir les ouvrages moyennant une indemnité fixée comme ci-après.

» Le bailleur doit notifier sa décision au preneur par lettre recommandée à la poste au plus tard un an avant l'expiration du bail.

» Si, dans ce délai, le bailleur n'a pas notifié la décision de retenir les ouvrages, le preneur peut les enlever. Dans ce cas, comme aussi dans le cas où le bailleur lui en impose l'enlèvement, le preneur doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

» Werd de opzegging door de rechter niet geldig verklaard, dan kan een nieuwe opzegging pas drie jaar na de niet geldig verklaarde opzegging gedaan worden. »

Art. 16.

Een artikel 1764^{quater}, dat luidt als volgt, wordt aan het Burgerlijk Wetboek toegevoegd :

« Partijen hebben het recht, binnen zes maanden volgend op het verstrijken van elke termijn van drie jaar, voor de toekomst herziening van de pacht prijs aan te vragen, wanneer, met inachtneming van de algemene economische omstandigheden, de rentabiliteit van het bedrijf een verandering van ten minste vijftien ten honderd heeft ondergaan. »

» De verandering in de rentabiliteit wordt vastgesteld door vergelijking tussen de gemiddelde rentabiliteit tijdens de termijn van drie jaar die de aanvraag voorafgaat en de rentabiliteit op het tijdstip van het sluiten der pacht of van de laatste herziening, al naar het geval.

» Het percentage voor de wijziging in de pacht prijs dat door de rechter wordt aangenomen, wordt, al naar het geval, toegepast op de pacht prijs vastgesteld in het contract of bij de laatste herziening. »

Art. 17.

§ 1 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« § 1. — 1^o De pachter heeft het recht de gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren die dienstig zijn voor de exploitatie van het gepachte goed en die stroken met de bestemming er van. »

» Bij gebreke van schriftelijke toestemming van de verpachter, kan de pachter aan de vrederechter machtiging vragen om de gebouwen op te trekken en de werken uit te voeren. De rechter doet uitspraak, na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben, bij voorkomend geval, na advies van de Rijkslandbouwkundige van de streek; hij houdt rekening met het belang der werken vergeleken met het belang van het gepachte goed, alsook met hun noodzakelijkheid voor een goede exploitatie, waarbij de economische omstandigheden worden in acht genomen. Hij bepaalt welke werken geoorloofd zijn en stelt hun maximumkosten vast; deze laatste mogen het bedrag van drie jaar van de lopende pacht prijs niet te boven gaan. Na het beëindigen van de werken wordt hem de staat der uitgaven ter begroting voorgelegd.

» Wanneer de werken uitgevoerd zijn met schriftelijke toestemming van de verpachter of met machtiging van de rechter, kan de pachter die werken wegruimen zonder toestemming van de verpachter, noch kan de verpachter bij het verstrijken van de pacht er de wegruiming van vorderen.

» Wanneer de pachter zonder schriftelijke toestemming van de verpachter of machtiging van de rechter de werken heeft uitgevoerd, kan hij ze op eigen gezag niet wegruimen. De verpachter kan, naar verkiezen, ofwel hem tot wegruiming dwingen, ofwel de werken behouden tegen een vergoeding, te bepalen zoals hierna aangeduid.

» De verpachter moet uiterlijk één jaar vóór het verstrijken der pacht zijn besluit dienaangaande bij een ter post aangetekende brief aan de pachter betekenen.

» Indien de verpachter zijn besluit om de werken te behouden niet binnen deze termijn heeft betekend, mag de pachter die wegruimen. In dit geval, evenals in het geval dat de verpachter hem tot wegruiming noodzaakt, moet de pachter de plaatsen herstellen in de staat waarin hij die aangetroffen heeft.

» Si les ouvrages demeurent, le bailleur doit payer, à la fin du bail, au preneur qui en a supporté les frais, l'indemnité convenue ou, à défaut, la valeur des ouvrages à cette époque, eu égard à la destination du bien loué et compte tenu de la vétusté.

» Dans le cas où les travaux ont été exécutés sans le consentement écrit du bailleur, cette indemnité ne peut excéder le montant du fermage des trois dernières années.

» Si le bailleur supporte les frais des constructions, travaux et ouvrages effectués à la demande du preneur, le fermage peut être majoré dans la mesure convenue entre parties ou fixée par le juge.

» En aucun cas le bailleur ne peut exiger l'enlèvement des travaux de drainage faits sans son consentement.

» Toute stipulation contraire aux prescriptions du présent § 1, 1°, est sans effet.

» 2° Aucune plantation nouvelle d'arbres fruitiers à haute ou basse tige ou d'arbres forestiers ne peut être faite qu'en vertu d'un accord écrit entre le bailleur et le preneur.

» Sont néanmoins permises sans accord les plantations de remplacement d'arbres morts ou exploités ou encore celles qui sont nécessaires à la conservation du bien.

» Sont également permises au preneur les plantations fruitières, à la condition que la superficie affectée à l'exploitation fruitière ne dépasse pas le trentième de la superficie du bien loué.

» Si les plantations donnent une plus-value ou une moins-value au bien loué, le preneur ou le bailleur a droit, en fin de bail, à une indemnité à fixer de commun accord ou à dire d'expert.

» A l'égard des tiers, la créance résultant pour le preneur des constructions, travaux, ouvrages ou plantations qu'il a faits sur le bien loué, ne produit d'effet qu'autant qu'elle a été rendue publique par l'inscription sur les registres du Conservateur des hypothèques. L'inscription confère privilège. Un arrêté royal déterminera les conditions suivant lesquelles elle sera prise, conservée et radiée.

» Le bailleur peut à tout moment se libérer de la dette qui résulte pour lui des constructions, travaux, ouvrages ou plantations que le preneur a été autorisé à faire sur le bien loué.

» Le preneur peut exiger le paiement de l'indemnité en cas d'aliénation du bien loué. »

Art. 18.

Le § 6 de l'article 1778 du Code civil est complété par le texte suivant :

« A défaut d'état des lieux, le preneur est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin du bail. »

Art. 19.

§ 1. — Il est ajouté à la loi du 25 mars 1876 contenant le Titre I^{er} du livre préliminaire du Code de Procédure civile, un article 42bis ainsi conçu :

« Art. 42bis. — Le juge du siège de l'exploitation est seul compétent pour connaître des contestations en matière de bail à ferme. »

Indien de werken behouden blijven, moet de verpachter, bij het verstrijken van de pacht, aan de pachter die de kosten daarvan gedragen heeft, de bedongen vergoeding betalen of, bij gebreke daarvan, de waarde van de werken op dat tijdstip, gelet op de bestemming van het gepachte goed en met inachtneming van de ouderdom er van.

» Ingeval de werken zijn uitgevoerd zonder schriftelijke toestemming van de verpachter, mag die vergoeding het bedrag van de laatste drie jaar van de lopende pacht prijs niet te boven gaan.

» Indien de verpachter de kosten draagt van de gebouwen en werken, welke op verzoek van de pachter zijn uitgevoerd, kan de pacht prijs worden verhoogd in de door partijen overeengekomen of door de rechter vastgestelde mate.

» In geen geval, mag de verpachter de wegruiming vorderen van draineringswerken die zonder zijn toestemming zijn uitgevoerd.

» Elk met de voorschriften van deze 1^{ste} §, 1°, strijdige bepaling is zonder waarde.

» 2° Geen nieuwe beplanting met hoog- of laagstamige fruitbomen of met woudbomen kan geschieden dan krachtens een schriftelijke overeenkomst tussen verpachter en pachter.

» Is evenwel zonder overeenkomst geoorloofd, de aanplanting ter vervanging van dode of gevelde bomen of die welke noodzakelijk is voor de bewaring van het goed.

» De pachter is eveneens gerechtigd tot het aanplanten van fruitbomen, op voorwaarde dat de voor de fruitteelt bestemde oppervlakte één dertigste van de totale oppervlakte van het gepachte goed niet te boven gaat.

» Indien de aanplanting geleid heeft tot een waardevermeerdering of een waardevermindering van het gepachte goed, heeft de pachter of de verpachter, bij het verstrijken der pacht, recht op een vergoeding die in gemeen overleg of naar het zeggen van een deskundige wordt bepaald.

» De schuldvordering, welke voor de pachter voortvloeit uit de gebouwen, werken of beplantingen die hij op het gepachte goed heeft aangebracht, heeft tegenover derden slechts uitwerking voor zover zij openbaar werd gemaakt door inschrijving in de registers van de Hypotheekbewaarder. De inschrijving verleent voorrecht. Bij koninklijk besluit worden de voorwaarden bepaald, waaronder de inschrijving wordt genomen, bewaard en doorgehaald.

» De verpachter kan zich te allen tijde vrijmaken van de schuld die te zijnen laste ontstaat uit hoofde van de gebouwen, werken of beplantingen welke de pachter gemachtigd werd op het gepachte goed aan te brengen.

» De pachter kan, bij vervreemding van het gepachte goed, betaling van de vergoeding vorderen. »

Art. 18.

§ 6 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld door volgende tekst :

« Bij gebreke van plaatsbeschrijving, wordt de pachter, behoudens tegenbewijs, geacht het goed ontvangen te hebben in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de pacht. »

Art. 19.

§ 1. — Aan de wet van 25 Maart 1876, houdende Titel I van het voorafgaand boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, wordt een artikel 42bis toegevoegd, dat luidt als volgt :

« Art. 42bis. — Alleen de rechter van het kanton waar de zetel van het bedrijf gevestigd is, is bevoegd om kennis te nemen van de geschillen in zake pacht. »

§ 2. — Il est ajouté au Livre I^{er} de la première partie du Code de Procédure civile, un Titre XII et un article 59 ainsi libellés :

« Titre XII. — De la procédure en justice de paix en matière de bail à ferme.

» Art. 59. — Aucune action en matière de bail à ferme n'est recevable sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge une requête écrite ou verbale aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier. Dans la huitaine de la requête, le juge appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire.

» La requête ci-dessus produit, quant aux délais impartis par la loi, les effets de la citation en justice, à la condition que celle-ci soit donnée dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties.

» Au cours de ce préliminaire de conciliation le juge peut, d'initiative ou à la demande des parties, prendre l'avis d'un conseiller technique.

» La rémunération du conseiller technique désigné par le juge est fixée suivant un barème qui sera déterminé par arrêté royal. Elle incombe pour moitié à chacune des parties, sauf en cas de non-conciliation et de litige à être mise, à la demande de la partie gagnante, à charge de la partie succombante, sans préjudice des articles 130 et 131 du présent Code. »

Dispositions transitoires.

Art. 20.

Sous les réserves ci-après, les dispositions de la présente loi s'appliquent à tous les baux en cours ou prorogés au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

I. — Ne s'appliquent qu'aux baux conclus après la mise en vigueur de la loi, les dispositions de l'article 1716bis du Code civil relatives au bail écrit et celles de l'article 1778, § 6, du Code civil relatives à l'état des lieux.

II. — Les baux en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi se renouvelleront pour une période de neuf ans, qui commencera à la première échéance qui suivra l'entrée en vigueur de la loi, ou à l'expiration d'une première occupation de neuf ans, pour les baux en cours depuis moins de neuf ans.

La date du début de l'occupation à titre de locataire pourra être établie par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

A l'expiration de cette seconde période de neuf ans, les baux se renouvelleront pour une période indéterminée, à laquelle chacune des parties pourra mettre fin, en se conformant aux dispositions de l'article 1775 du Code civil.

Les baux en cours ainsi renouvelés pour une seconde période de neuf ans, pourront, même en l'absence de stipulation écrite, être résiliés en tout temps, par le bailleur, dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'art. 1774, § 2, II, relatives à la seconde période de neuf ans.

Pour les baux en cours depuis sept ans et plus, au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, le bailleur

§ 2. — Aan Deel I, Boek I, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden een Titel XII en een artikel 59 toegevoegd die luiden als volgt :

« Titel XII. — Rechtspleging voor het vredegerecht in pachtzaken.

» Art. 59. — Geen vordering in zake pacht is ontvankelijk, indien de eiser niet vooraf een schriftelijk of mondeling verzoek tot de rechter heeft gericht, ten einde de toekomstige verweerder tot verzoening te doen oproepen. Ontvangstbewijs hiervan wordt door de griffier afgeleverd. Binnen acht dagen te rekenen van het verzoek, roept de rechter de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt proces-verbaal opgemaakt. Indien een akkoord tot stand komt, worden de bewoordingen er van in het proces-verbaal vastgesteld en de uitgifte wordt met het formulier van tenuitvoerlegging bekleed.

» Het hierboven bedoelde verzoek heeft, wat de bij de wet opgelegde termijnen betreft, de waarde van een dagvaarding voor de rechter, voor zover gedagvaard wordt binnen de maand te rekenen van de datum van het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat geen minnelijke schikking tussen partijen is tot stand gekomen.

» Tijdens de voorafgaande poging tot verzoening kan de rechter, op eigen initiatief of op aanvraag van partijen, het advies van een technisch adviseur inwinnen.

» De bezoldiging van de door de rechter aangestelde technische adviseur wordt bepaald volgens een bij Koninklijk besluit vast te stellen tarief. Zij valt voor de helft ten laste van elke der partijen, behalve in geval van niet-verzoening en proces; alsdan komt zij, op verzoek van de winnende partij, ten laste van de verliezende partij, onverminderd de artikelen 130 en 131 van dit Wetboek. »

Overgangsbepalingen.

Art. 20.

Onder het navolgende voorbehoud, zijn de bepalingen van deze wet van toepassing op alle op het ogenblik van deze wet lopende of verlengde pachten.

I. — De bepalingen van artikel 1716bis van het Burgerlijk Wetboek betreffende de geschreven pachtovereenkomst en die van artikel 1778, § 6, van het Burgerlijk Wetboek betreffende de plaatsbeschrijving zijn slechts van toepassing op de pachten gesloten nadat de wet in werking is getreden.

II. — De pachten welke lopen op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet, worden hernieuwd voor een termijn van negen jaar welke ingaat op de eerste vervaldag na de inwerkingtreding van de wet, of bij het verstrijken van een eerste ingebruikneming van negen jaar, voor de sedert minder dan negen jaar lopende pachten.

De datum van het begin van de ingebruikneming als pachter, kan worden vastgesteld door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

Bij het verstrijken van deze tweede termijn van negen jaar, worden de pachten hernieuwd voor een onbepaalde termijn waaraan elke partij een einde kan maken, met inachtneming van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek.

De aldus voor een tweede termijn van negen jaar hernieuwde pachten kunnen, zelfs bij gebreke van schriftelijk beding, te allen tijde worden opgezegd door de verpachter, onder de voorwaarden en modaliteiten bepaald bij artikel 1774, § 2, II, betreffende de tweede termijn van negen jaar.

Voor de pachten welke lopen sedert zeven jaar en meer op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet,

qui estime pouvoir s'opposer au renouvellement du bail est tenu de donner congé endéans les trois mois et en se conformant aux dispositions de l'article 1775.

Dans les trois mois de la mise en vigueur de la présente loi, le bailleur qui a antérieurement donné congé et qui estime avoir un motif sérieux pour faire valider le congé donné, est tenu de citer à cette fin le preneur devant le juge de paix en se conformant aux dispositions de l'art. 59 du Code de Procédure civile.

En cas de validation du congé, le preneur ne pourra être forcé de déguerpir des lieux loués qu'à la seconde échéance du bail qui suit la mise en vigueur de la loi.

Il en sera de même en cas de décisions judiciaires d'expulsion motivées pour d'autres raisons que la faute du preneur.

III. — Les fermages des baux en cours fixés en produits agricoles ou par référence à ces produits, seront mis en concordance avec les dispositions de l'article 1764bis du Code civil, dès la première échéance et, éventuellement, suivant la procédure prévue au troisième alinéa du dit article.

L'article 1764ter du Code civil est applicable aux baux en cours, à compter du 1^{er} janvier 1950, sauf revision correlative du fermage par accord des parties ou par justice.

Dans les trois mois de la mise en vigueur de la présente loi, les parties pourront demander au juge de paix l'adaptation du fermage, à charge d'établir qu'en raison de circonstances spéciales, le fermage en vigueur a été fixé à un montant inférieur ou supérieur d'au moins quinze pour cent, aux fermages alors pratiqués dans la région.

Un arrêté royal fixera la date d'entrée en vigueur des dispositions prévues à l'alinéa 3 de l'article 1764bis du Code civil. Jusqu'à cette date, seuls les prix arrêtés par le Gouvernement pour les produits agricoles servant de référence pour le calcul des fermages peuvent être appliqués.

IV. La présente loi ne déroge pas aux dispositions prises en exécution de l'arrêté-loi du 22 janvier 1945 concernant la répression des infractions à la réglementation relative à l'approvisionnement du pays.

Disposition spéciale.

Art. 21.

En tant qu'elles seraient contraires aux prescriptions de la présente loi, sont abrogées les dispositions de la loi du 7 mai 1929, régissant la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux provinces, aux communes et aux établissements publics.

Bruxelles, le 21 mars 1951.

*Le Président de la Chambre
des Représentants,*

is de verpachter die meent zich te moeten verzetten tegen hernieuwing van de pachtovereenkomst gehouden opzegging te doen binnen drie maanden met inachtneming van de bepalingen van artikel 1775.

De verpachter die vroeger opzegging heeft gedaan en oordeelt een ernstige reden te hebben om de gedane opzegging geldig te doen verklaren moet, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, met dat doel de pachter voor de vrederechter dagvaarden, met inachtneming van de bepalingen van artikel 59 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

In geval van geldigverklaring van de opzegging, kan de pachter niet eerder genoodzaakt worden het gepachte goed te ontruimen dan bij de tweede vervaldag van de pacht na de inwerkingtreding van de wet.

Hetzelfde geldt in geval van gerechtelijke beslissing tot uitzetting, gemotiveerd door andere redenen dan de schuld van de pachter.

III. — De pachtprizen der lopende pachten welke in landbouwproducten of met verwijzing naar zodanige producten vastgesteld zijn worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen van artikel 1764bis van het Burgerlijk Wetboek, te rekenen van de eerste vervaldag en, bij voorkomend geval, volgens de wijze bepaald bij het derde lid van bedoeld artikel.

Artikel 1764ter van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de lopende pachten, te rekenen van 1 Januari 1950, behoudens correlatieve herziening van de pacht prijs door akkoord van partijen of door het gerecht.

Binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, kunnen de partijen aan de vrederechter de aanpassing van de pachtprizen vragen, mits zij bewijzen dat, wegens bijzondere omstandigheden, de geldende pacht prijs werd vastgesteld op een bedrag, dat ten minste vijftien ten honderd hoger of lager was dan de toen in de streek betaalde pachtprizen.

Een koninklijk besluit zal de datum vaststellen waarop de bepalingen van het derde lid van artikel 1764bis van het Burgerlijk Wetboek in werking treden. Tot die datum mogen geen andere prijzen worden toegepast dan de prijzen welke door de Regering worden vastgesteld voor de landbouwproducten die als referentie dienen voor de berekening van de pachtprizen.

IV. Deze wet doet geen afbreuk aan de bepalingen die genomen werden krachtens de besluitwet van 22 Januari 1945 betreffende het beteugelen van elke inbreuk op de reglementering betreffende de bevoorrading van het land.

Bijzondere bepaling.

Art. 21.

Voor zover zij mochten strijdig zijn met de bepalingen van deze wet, worden de bepalingen van de wet van 7 Mei 1929 op de verhuring van de landeigendommen van de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen, ingetrokken.

Brussel, 21 Maart 1951.

*De Voorzitter van de Kamer
der Volksvertegenwoordigers,*

F. VAN CAUWELAERT.

Le Secrétaire,

De Secretaris,

A. BERTRAND.