

(1)
(N° 33)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 2 JUILLET 1925.

**Proposition de loi modifiant la législation relative au bail à ferme
et au droit de chasse.**

DÉVELOPPEMENTS.

MESSIEURS,

Nous avons l'honneur de déposer de nouveau au bureau de la Chambre la proposition de loi du 5 juin 1924 modifiant la législation relative au bail à ferme et au droit de chasse.

* .

Les modifications à la législation actuelle relative aux baux à ferme qui font l'objet de la présente proposition visent, en ordre principal, la durée des baux à ferme ainsi que le délai de congé pour ces baux, la location des biens publics, la fixation de la valeur locative des terres et le droit de chasse sur les lieux loués.

Les termes minima de six et neuf années peuvent paraître excessifs. Nous croyons savoir cependant que tel n'est pas le cas dans la plupart de nos régions agricoles. Bon nombre de propriétaires louent leurs biens d'année en année. Les agriculteurs ne parviennent pas à obtenir un bail de plus longue durée. S'ils ne se soumettent pas docilement aux caprices du propriétaire, s'ils n'acceptent pas immédiatement la majoration de prix demandée, ils doivent abandonner leurs terres. Ceux qui connaissent la campagne, ceux qui y vivent, n'ignorent pas que c'est par ces moyens arbitraires qu'on tient les agriculteurs sous la férule, et que le preneur, dès qu'il se permet d'avoir, dans une question quelconque, une autre opinion que son propriétaire, est forcé d'abandonner le terrain loué.

Nous avons voulu remédier à cette situation en stipulant que les baux à ferme ne peuvent être faits que par écrit, pour un terme de six années quand il s'agit de terres de moins d'un hectare, et de neuf années quand la superficie dépasse un hectare. Pour les baux de biens appartenant à l'État, aux provinces, aux

H

communes ou aux administrations publiques, ces termes sont respectivement de neuf et de quinze années (art. 1 et 2).

La législation actuelle, relative au bail à ferme, permet au propriétaire de signifier congé au preneur la veille de l'expiration du terme. C'est là une disposition inique et injuste. L'article 3 de notre proposition a pour but de remédier à cette situation en imposant par un congé écrit donné au moins une année avant l'expiration du terme s'il est donné par le preneur, et deux années s'il est donné par le bailleur. Pour éviter que le bailleur ne soit lésé dans ses intérêts légitimes, le délai de congé est également de deux années pour le preneur, si la ferme et les terres forment un seul bloc.

Étant donné, les délais de congé préindiqués, il est logique que, à défaut de congé dûment donné, le bail à ferme soit censé prorogé aux conditions antérieures, pour ce qui regarde la durée (art. 4).

Il est injuste et inadmissible que le preneur soit seul à supporter les conséquences des mauvaises années de récolte. Si, indépendamment de la volonté du preneur, les récoltes sont notablement inférieures aux prévisions lors de la passation du contrat, le preneur doit être autorisé à réclamer une diminution proportionnelle du fermage.

C'est un fait connu que lors de la location aux enchères de biens publics les jalousies et les haines politiques provoquent bien souvent une majoration des prix de location à des chiffres incroyables, au grand préjudice des petits agriculteurs et parfois même des administrations propriétaires. L'article 6 a pour but de mettre fin à cette situation en disposant que ces terres, par parcelles d'un demi-hectare, seront attribuées aux amateurs par la voie du sort, si les parcelles ne sont pas attenantes à une ferme.

D'après l'article 7, le maximum des prix de location doit être fixé par une Commission des fermages. En attendant que les Chambres Agricoles soient officiellement instituées, la constitution et les attributions de ces Commissions, ainsi que l'indemnité à leur allouer, seraient réglées par arrêté ministériel.

En vertu de l'article 9, le preneur a le droit de céder son bail ou de sous-louer tout le bien loué.

Nos agriculteurs ont toujours considéré comme une humiliation et une iniquité de devoir tolérer que, contre leur gré et sous prétexte de chasser, le premier venu parcoure leurs terres et détruise leurs récoltes, et cela sans aucune indemnité, au gré du propriétaire. Que de dommages ont été causés aux récoltes des terres avoisinant les bois et les parcs de propriétaires, qui y laissaient pulluler les lapins uniquement pour leur plaisir et aux frais des agriculteurs, en ne payant que des indemnités ridiculement minimes! Nombreux sont les cas dans lesquels l'agriculteur se permettant de toucher à ces bêtes fauves, élevées et vivant à ses dépens, s'est vu condamner à des peines sévères. Les articles 13 et 14 ont pour objet de mettre un terme à cette situation odieuse.

En vertu de l'article 13, le propriétaire n'a pas le droit de planter des arbres sur les terres louées, si ce n'est avec le consentement du preneur et moyennant des indemnités suffisantes.

Outre les dispositions pénales prévoyant des poursuites contre ceux qui

méchamment auraient contrevenu aux dispositions de cette loi, la proposition comprend une mesure transitoire en vertu de laquelle les baux à ferme faits verbalement ou sans fixation de terme seront valables jusqu'au 25 décembre 1927, à moins que le preneur n'y renonce.

. * .

Cette proposition de modification de la législation sur le bail à ferme, est, de par la nature même de cette matière complexe, manifestement incomplète. Elle tend uniquement à mettre fin à quelques injustices criantes, qui ont jusqu'ici créé aux agriculteurs une situation inférieure, humiliante et hautement préjudiciables à ses intérêts.

G. DE CLERCQ.

4)

(Nr 33)

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 2 JULI 1925.

Wetsvoorstel tot wijziging der wetgeving in zake pacht- en jachtrecht.

TOELICHTING.

MIJNE HEEREN,

Wij hebben de eer op het bureel der Kamer opnieuw neer te leggen het wetsvoorstel van 5 Juni 1924 tot wijziging der wetgeving in zake pacht- en jachtrecht.

*
* *

De wijzigingen aan de huidige wetgeving betreffende de landpachten, in dit wetsvoorstel vervat, dragen hoofdzakelijk op den termijn der landpachten en de opzegging ervan, het verhuren der openbare goederen, de vaststelling der huurwaarde van den grond en het jachtrecht op de verhuurde gronden.

De minimumtermijnen van 6 en 9 jaren kunnen overdreven schijnen. Doch wij meenen te weten dat zulks voor het grootste gedeelte onzer landbouwstreken niet het geval is. Een groot aantal eigenaars verhuren hunne gronden van jaar tot jaar. Geen middel voor de landbouwers eene pacht van langeren duur te bekomen. Voldoet de pachter niet gedwee aan de grillen van den eigenaar, is hij niet bereid op het eerste woord den gevraagden opslag te betalen, hij kan zijn land laten liggen. Wie van den buiten is en op den buiten leeft weet genoeg hoe men door de willekeurige handelwijze onze landbouwers onder de roede houdt en hoe bij de minste poging op eender welk gebied er eene andere zienswijze te willen op nahouden als zijnen grondeigenaar, den pachter verplicht wordt van den gehuurden grond af te zien.

Hieraan hebben wij gemeend te verhelpen door de geschreven pachten verplichtend te maken en wel voor zes jaar voor uitgestrektheden van minder dan één hectaar en voor negen jaar voor grootere uitgestrektheden. Die termijnen worden voor de verpachting van goederen die aan den Staat, provinciën, gemeenten of openbare besturen behooren onderscheidenlijk op negen en vijftien jaar gebracht (art. 1 et 2).

H

Met de huidige pachtwetgeving volstaat het dat de eigenaar daags vóór den vervaldag opzeg beteekene aan den pachter.

Dit is onbillijk en onrechtvaardig. Artikel 3 van ons voorstel heeft daaraan willen verhelpen door eene schriftelijke opzegging gedaan ten minste één jaar vóór het einde van den termijn, zoo het de huurder is die opzelt, twee jaar zoo de verhuurder de opzegging doet. Opdat de eigenaar niet het minst in zijne rechtmatige belangen zou geschaad worden, is het den huurder opgelegd twee jaar op voorhand op te zeggen indien pachthoeve en landerijen een geheel uitmaken.

In verband met de opzeggingstermijnen hierboven omschreven, is het logisch dat, bij gebreke van behoorlijke opzegging de pachtovereenkomst ook moet geacht worden voor wat den duur betreft op de vroegere voorwaarden te zijn verlengd. (Art. 4.)

Onbillijk en onaannemelijk is het den huurder alléén de gevolgen te doen dragen van de slechte landbouwjaren. Wanneer buiten de schuld van den pachter om, de opbrengsten aanzienlijk minder zijn dan wel verwacht werd, bij het aangaan der overeenkomst, moet de pachter gerechtigd zijn een evenredige vermindering der huursom te bekomen. (Art. 5.)

Het is een gekend feit, dat bij verhuringen per opbod van openbare goederen, afgunst, politieke wraak, enz., oorzaak zijn dat de gronden tot ondenkbare prijzen worden opgejaagd, vooral tot schade der kleinere landbouwers en soms ook tot schade der verhurende besturen. Daaraan wil artikel 6 een einde maken door deze gronden aan de liefhebbers toe te kennen bij verloting in perceelen van een halve hectaar, zoo deze perceelen niet aan eene pachthoeve vastgelegd zijn.

Het vaststellen van maximum-pachtprijzen door eene pachtcommissie wordt voorzien in artikel 7. In afwachting dat de landbouwkamers officieel tot stand komen zouden de samenstelling, bevoegdheden en vergoeding dezer commissiën bij ministerieel besluit worden vastgelegd.

Artikel 9 geeft den huurder het recht zijne pacht af te staan of het gehuurde in zijn geheel voort te verhuren.

Het is voor onze landbouwers immer eene vernedering en rechtsmiskening geweest te moeten dulden, dat soms tegen hunnen wil in een meestal zonder de minste vergoeding, naar belofte van den eigenaar, elkeen onder voorwendsel van jagen, hunnen grond mag betreden en hunne vruchten vernietigen. Hoeveel schade werd er ten andere niet berokkend aan de vruchten der gronden palende aan bosschen en parken van grondeigenaars die in deze prachteigendommen, tot hun vermaak doch op kosten der landbouwers en tegen betaling van belachelijke vergoedingen, konijnen kweekten. En hoe dikwijls is het niet voorgekomen dat de landbouwer, die het aandierf deze, ten koste van zijnen arbeid en zweet vetgemeste, schadelijke dieren, aan te raken, tot zware straffen werd veroordeeld. Tegen die om wraakroepende hatelijkheden wordt opgetreden door artikelen 13 en 14 van ons wetsvoorstel.

Zooals voorzien door artikel 15 wordt het aan den eigenaar toegelaten boomen te planten op de verhuurde gronden doch niet zonder toestemming van den huurder en mits voldoende schadeloosstelling.

Benevens de strafbepalingen die vervolgingen voorzien tegen deze die met kwaad inzicht inbreuk zouden gemaakt hebben op de bepalingen dezer wet, bevat het voorstel ook een overgangsmaatregel die, tenzij de huurder er aan verzaakt, alle mondelinge of zonder termijn aangegane pachtovereenkomsten geldig maakt tot op 25 December 1927.

. . .

Dit voorstel van wijzigingen aan de pachtwet is, door den aard zelf van de ingewikkeldheid van het vraagstuk, vast en zeker onvolledig. Het heeft alleen willen trachten te verhelpen aan enkele schreeuwende onrechtvaardigheden, die tot nog toe den landbouwersstand in een onvrijen, minderwaardigen, vernederenden en voor hunne stoffelijke belangen hoogst schadelijken toestand hebben gehouden.

G. DE CLERCQ.

(4)

KAMER
der Volksvertegenwoordigers.

CHAMBRE
des Représentants.

Wetsvoorstel tot wijziging der wetgeving in zake pacht- en jacht-recht.

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 1713 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

Hoeven, weiden en landerijen kunnen enkel schriftelijk verhuurd worden; alle andere goederen schriftelijk of mondeling.

ART. 2.

Pachtovereenkomsten over hoeven, weiden en landerijen worden aangegaan voor een bepaalden tijd, ten minste voor zes jaar ingeval de uitgestrektheid van wat totaal aan hoeven, weiden en landerijen door één eigenaar aan één huurder wordt verpacht, minder is dan één hectaar, en voor ten minste negen jaar in geval van grootere uitgestrektheid.

Bij gebreke van den schriftelijken vorm wordt de verpachting geacht voor de bovengemelde termijnen van zes en negen jaar te zijn geschied.

Voor de verpachting van goederen, die aan Staat, provinciën, gemeenten of openbare besturen toebehooren, zullen de termijnen onderscheidenlijk negen jaar en vijftien jaar zijn.

Bij verkoop van verpachte goederen vóór het verstrijken van twee derden der

Proposition de loi modifiant la législation relative au bail à ferme et au droit de chasse.

ARTICLE PREMIER.

L'article 1713 du Code civil est complété comme suit :

Les fermes, les prés et les terres ne peuvent être loués que par un acte écrit; tous les autres biens peuvent l'être par écrit ou verbalement.

ART. 2.

Le bail de fermes, prés et terres est fait pour un temps déterminé, pour six années au moins quand la superficie totale des fermes, prés et terres loués par un seul et même propriétaire à un seul et même preneur est inférieure à un hectare, et pour neuf années au moins quand cette superficie dépasse un hectare.

A défaut d'acte écrit, le bail à ferme est censé fait pour le terme préindiqué de six et de neuf années.

Pour les baux de biens appartenant à l'État, aux provinces, aux communes ou aux administrations publiques, le terme préindiqué est respectivement de neuf années et de quinze années.

En cas de vente des biens loués avant l'expiration des deux tiers du terme fixé

te loopen huurtermijnen, zullen deze termijnen tot twee derden kunnen worden bekort, mits betaling, door den nieuwen eigenaar aan den huurder, van een vergoeding.

Deze vergoeding zal bestaan uit een derde van den overeengekomen prijs voor het wegvallende deel van de oorspronkelijke pachttermijnen.

ART. 3.

De pachtovereenkomsten eindigen alleen door schriftelijke opzegging, gedaan ten minste één jaar vóór het einde van den termijn, zoo het de huurder is die opzelt, twee jaar zoo de verhuurder de opzegging doet.

Ingeval pachthoeve en landerijen een geheel uitmaken, wordt ook voor den huurder de opzeggingstermijn op twee jaar gesteld.

ART. 4.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door den volgende tekst :

Bij gebreke van een behoorlijke opzegging wordt de pachtovereenkomst geacht, ook wat den duur betreft, op de vroegere voorwaarden te zijn verlengd.

Elk beding in strijd met deze bepaling is nietig.

ART. 5.

Artikel 1769 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling :

Ingeval, ten gevolge van buitengewone omstandigheden buiten de schuld van den pachter, de opbrengst van het jaar aanzienlijk minder is geweest dan bij het aangaan van de overeenkomst te

par le bail, ce terme peut être réduit aux deux tiers moyennant paiement d'une indemnité au preneur par le nouveau propriétaire.

Cette indemnité s'élève au tiers du prix convenu pour la partie déduite du terme primitif.

ART. 3.

Il ne peut être mis fin au bail à ferme que moyennant un congé écrit donné au moins une année avant l'expiration du terme s'il est donné par le preneur, et deux années avant cette expiration s'il l'est par le bailleur.

Si la ferme et les terres forment un seul bloc, le délai de congé de la part du preneur est également de deux années.

ART. 4.

L'article 1776 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

A défaut de congé dûment donné, le bail à ferme est censé prorogé aux conditions du contrat primitif, même pour ce qui regarde la durée du bail.

Toute clause contraire à cette disposition est nulle.

ART. 5.

L'article 1769 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

Si, par des circonstances extraordinaires indépendantes de la volonté du preneur, le rendement de l'année est notablement inférieur aux prévisions lors de la passation du contrat, le pre-

verwachten was, mag de pachter een evenredige vermindering van de huursom vragen.

Dit recht vervalt na verloop van zes maanden na het eindigen van het huurjaar, waarvoor de prijs verschuldigd is.

Ieder beding in strijd met deze bepaling is ongeldig.

ART. 6.

Hoeven, weiden en landerijen, die den Staat, provinciën, gemeenten of openbare besturen toebehooren, mogen, bij afwijking van de wetten en reglementen op het stuk, niet per opbod openbaar worden verhuurd. Telkenmale zich meerdere liefhebbers voor eenzelfde verpachting aanmelden, zal het lot den pachter aanwijzen.

Afzonderlijke perceelen, niet onmiddellijk aan pachthoeven aangesloten en die meer dan één halve hectaar groot zijn, zullen voor de tehuurstelling worden verdeeld.

ART. 7.

De maximum-pachtprijs per hectaar zal voor de verschillende hoeven, weiden en landerijen door eene door de wet voorziene pachtcommissie worden vastgesteld.

Elke pachtcommissie bestaat uit vijf leden, waarvan twee verhuurders, twee huurders en een landbouwkundige.

Deze commissie zal beraadslagen en beslissen over het vaststellen van den pachtprijs, het vermeerderen of verminderen daarvan, telkens op verzoek van een of meer belanghebbenden, die daarvoor ernstige redenen zullen opgeven.

neur peut réclamer une remise proportionnelle du prix de location.

Ce droit ne peut plus s'exercer au delà de six mois après l'expiration de l'année du bail, pour laquelle le fermage est dû.

Toute clause contraire à cette disposition est nulle.

ART. 6.

Par dérogation aux lois et règlements sur la matière, les fermes, prés et terres appartenant à l'État, aux provinces, aux communes ou aux administrations publiques ne peuvent faire l'objet d'une location publique aux enchères. Si plusieurs amateurs se présentent pour une seule et même location, le preneur sera désigné par le sort.

Des parcelles isolées, qui ne sont pas directement reliées à des fermes et dont la superficie est supérieure à un demi-hectare, sont réparties avant la mise en location.

ART. 7.

Le maximum du prix de location par hectare est fixé, pour les fermes, prés et terres, par une commission des fermages prévue par la loi.

Chaque commission des fermages est composée de cinq membres, dont deux bailleurs, deux preneurs et un agronome.

Cette commission délibère et se prononce sur la fixation du prix de location, la majoration ou la réduction de ce prix, et ce à la requête d'un ou de plusieurs intéressés, qui invoqueront, à cet effet, des motifs sérieux.

In elk arrondissement zal een pacht-commissie van beroep worden ingesteld, bestaande uit vijf personen, waarvan twee verhuurders, twee huurders en een landbouwkundige.

De samenstelling door verkiezing van de commissiën, de bevoegdheid, de vergoedingen zullen bij ministerieel besluit worden vastgesteld.

ART. 8.

In artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek achter de woorden : « Indien de huurovereenkomst » (si le bail) worden de volgende woorden ingelascht : « van andere goederen dan hoeven, weiden en landerijen ».

ART. 9.

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

De huurder van pachthoeven, weiden of landerijen heeft het recht zijn pacht af te staan of voort te verhuren.

Elk tegenstrijdig beding is nietig.

Afstand of voortverhuring van een deel van het gepachte is niet toegelaten dan met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van den eigenaar.

ART. 10.

Artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« ... ook niet door den verkoop der verhuurde goederen, behoudens wat voorzien wordt door art. 2, 4^e lid. »

ART. 11.

In de artikelen 1743, 1744, 1748, eerste lid; 1749 van het Burgerlijk Wetboek vallen de woorden « de (n) pachter (s) of » weg.

Dans chaque arrondissement, il est institué une commission d'appel des fermages, composée de cinq personnes dont deux bailleurs, deux preneurs et un agronome.

La constitution des commissions par voie d'élection, leur compétence, ainsi que les indemnités seront réglées par arrêté ministériel.

ART. 8.

A l'article 1736 du Code civil, les mots « d'autres biens que des fermes, prés et terres » sont intercalés immédiatement après les mots : « Si le bail ».

ART. 9.

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

Le preneur de fermes, prés ou terres a le droit de céder son bail ou de sous-louer.

Toute clause contraire est nulle.

La cession ou la sous-location d'une partie des biens affermés n'est autorisée que moyennant le consentement exprès et écrit du propriétaire.

ART. 10.

L'article 1742 du Code civil est complété comme suit :

« ... ni par la vente des biens loués, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2, alinéa 4. »

ART. 11.

Aux articles 1743, 1744, 1748, § 1^{er}, 1749 du Code civil, les mots « ou le (s) locataire (s) » sont supprimés.

ART. 12.

De artikelen 1714, 1748, tweede lid, 1763, 1767, 1770, 1774, 1775 van het Burgerlijk Wetboek vervallen.

ART. 13.

Het is den eigenaar verboden boomen te planten op verhuurde landerijen en weilanden tenzij met toestemming van den huurder.

Deze faculteit mag nochtans niet voorzien worden in de geschreven huurceel en is in gebeurlijk geval niet bindend voor den huurder.

In het geval bepaald in alinea 1 heeft de huurder altijd het recht, op het einde van den pachttermijn schadeloosstelling te eischen voor de gebeurlijke minderwaarde van den grond.

Het hout voortkomende van den snoei der boomen behoort aan den huurder.

ART. 14.

De huurder van landerijen, weiden en bosschen oefent van rechtswege het jachtrecht op de gehuurde goederen uit.

Elk beding in strijd met deze bepaling is nietig.

ART. 15.

Artikel 7 der wet van 4 april 1900 op de Jacht wordt gewijzigd als volgt :

Konijnen mogen ten allen tijde en op alle wijzen, ook door middel van vuurwapens, onschadelijk worden gemaakt.

ART. 16.

Met een gevangenisstraf van acht dagen tot één maand en met een geld-

ART. 12.

Les articles 1714, 1748, § 2, 1763, 1767, 1770, 1774, 1775 du Code civil sont supprimés.

ART. 13.

Il est interdit au propriétaire de planter des arbres sur des terres ou des prés loués, si ce n'est avec le consentement du preneur.

Cette faculté ne peut toutefois être prévue dans l'acte de bail écrit et n'engage pas, le cas échéant, le preneur.

Dans le cas prévu à l'alinéa 1^{er}, le preneur a toujours le droit de demander, à l'expiration du bail, une indemnité pour la moins-value éventuelle de la terre.

Le bois provenant de la taille des arbres appartient au preneur.

ART. 14.

Le preneur de terres, prés et bois exerce de plein droit le droit de chasse sur les lieux loués.

Toute clause contraire à cette disposition est nulle.

ART. 15.

L'article 7 de la loi du 4 avril 1900 sur la chasse est modifié comme suit :

Les lapins peuvent être détruits en tout temps et par tous moyens, même à l'aide d'armes à feu.

ART. 16.

Sera puni d'une peine d'emprisonnement de huit jours à un mois et d'une

boete van 26 frank tot 2,000 frank wordt gestraft hij die, met kwaad inzicht, inbreuk maakt op de bepalingen van deze wet betrekkelijk de huurtermijnen, of die een hooger huur afdwingt of aanvaardt dan is bepaald door de pachtcommissie, bij de wet ingesteld.

De poging tot het wanbedrijf wordt met dezelfde straffen gestraft.

Overgangsbepaling.

Mondelinge pachtovereenkomsten en alle pachtovereenkomsten zonder termijn aangegaan, die van kracht zijn bij het in werking treden van deze wet, zullen geldig zijn tot 25 December 1927, tenzij intusschen de huurder schriftelijk aan het voordeel van deze bepaling verzaakt.

amende de 26 francs à 2,000 francs celui qui méchamment aura contrevenu aux dispositions de la présente loi relatives à la durée du bail ou qui aura imposé ou accepté un prix de location supérieur à celui fixé par la commission des fermages, instituée par la présente loi.

Toute tentative d'infraction sera punie des mêmes peines.

Disposition transitoire.

Tout bail verbal ou tout bail conclu sans indication de terme, existant lors de la mise en vigueur de la présente loi, restera valable jusqu'au 25 décembre 1927, à moins que le preneur ne renonce par écrit au bénéfice de cette disposition.

G. DECLERCQ.

Th. DEBACKER.

L. VAN OPDENBOSCH.
