Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 29 MARS 1927.

Projet de loi portant revision des articles du Code civil relatifs au bail à ferme (1).

(Texte adopté au premier vote.)

RAPPORT COMPLÉMENTAIRE

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (2), PAR MM. VAN DIEVOET
ET MATHIEU.

MESSIEURS,

Vous avez décidé, le 9 février dernier, de soumettre les textes votés en première lecture à un nouvel examen de la Section centrale. Celle-ci s'est réunie, elle a délibéré en présence des principaux auteurs d'amendements, elle a apporté au projet certaines modifications de détail, et elle a chargé ses rapporteurs d'expliquer et de justifier sa manière de voir dans le présent rapport complémentaire.

ARTICLE PREMIER.

Décès du fermier.

Les textes primitifs du Gouvernement et de la Section centrale permettaient à certains héritiers du fermier, en cas de décès de celui-ci, de continuer le bail, nonobstant toute convention contraire. Ces dispositions ont été critiquées, comme étant de nature à nuire à la conclusion des baux de longue durée. Aussi la Chambre a-t-elle admis, en première lecture, un amendement, réduisant la durée de la continuation obligatoire à trois années, si le bail est fait pour une durée plus longue.

D'autres difficultés ont attiré l'attention de la Chambre. Les auteurs des textes envisagés avaient en vue les intérêts de la veuve et des enfants occupant la ferme au moment du décès, à l'exclusion des autres héritiers et ayants cause. Certains orateurs de la Chambre et certains membres de la Section centrale ont regretté l'atteinte ainsi portée aux règles du droit civil, en vertu desquelles les héritiers — tous les héritiers — recueillent ensemble dans la succession les droits et

(1) Projet de loi, n° 108. (S. E. 1925.)

Rapport n° 429 (1925-1926).

Texte adopté au 1^{er} vote, n° 86

(2) La Section centrale, présidée par M. Brunet, était composée de MM. De Keersmacker, Maenhaut, Van Dievoet, Huart, Mathieu et Lepage.

obligations du *de cuius*. Ils ont craint de voir surgir des controverses au sujet de la portée des textes nouveaux.

Enfin, on s'est demandé ce qui arriverait, si certains ayants droit, par exemple, certains enfants désirent continuer la culture, alors que d'autres s'y opposent : le refus de l'un entraînera-t-il la perte du droit de l'autre? A vrai dire, la solution n'est pas aisée.

Ce qu'on a voulu, c'est protéger la famille du fermier contre les effets d'une résiliation inopinée, d'autant plus inhumaine qu'elle se produit au moment où cette famille se trouve cruellement atteinte par le décès de son chef.

La Section centrale croit pouvoir atteindre le résultat visé, tout en laissant les intéressés libres de décider que la mort du fermier mettra fin au contrat, mais en imposant au bailleur qui se prévaut du droit de résiliation inscrit au bail, le même préavis de congé que celui auquel la loi astreint généralement l'acquéreur. De là le texte suivant que la Section centrale propose de substituer à celui adopté au premier vote :

« Le bailleur d'un bien rural qui s'est réservé le droit de résilier le bail à la mort du fermier, doit exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès, à peine de déchéance. Le congé donné dans ce but ne produira ses effets que deux années après sa date. Le cas échéant, le délai sera 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. »

Ce texte ne prête pas aux critiques exposées ci-dessus. Il aboutit à ce résultat, dans certains cas plus favorable que la disposition admise au premier vote, de garantir à la famille du preneur une occupation d'une durée toujours égale ou supérieure à deux années.

Il a l'avantage de mettre de l'harmonie dans la législation, en réglant de la même manière le cas de décès du fermier et le cas de vente du bien loué.

Un membre a proposé un amendement portant que « la résiliation sortira ses effets à l'expiration de l'année d'exploitation qui suivra le congé. Quand elle sera demandée par le bailleur, celui-ci paiera aux héritiers et ayants cause du preneur, une indemnité qui ne pourra être inférieure au tiers du fermage pendant le temps qui reste à courir, sans dépasser toutefois le terme de trois années. »

Il a paru à votre Section centrale que mieux vaut garantir aux occupants une année d'exploitation de plus que de leur octroyer une indemnité, qu'ils auront peut-être à partager avec d'autres héritiers, et qui, aux termes de l'amendement proposé, ne pourra jamais être supérieure au fermage d'une année.

Il est d'ailleurs entendu que l'indemnité de plus-value sera payée en cas de décès, tout comme lorsque le bail finit à l'expiration de son terme.

* * *

La Chambre a cru devoir régler une autre situation, plutôt exceptionnelle. Il se peut que la famille du fermier décédé ne soit pas en état de continuer la culture. En vue de cette hypothèse, le projet accorde aux ayants cause du fermier un droit légal de résiliation. La Section centrale vous propose le texte que voici :

« Les héritiers et ayants cause du fermier décédé peuvent renoncer à la continuation du bail, à la condition d'exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès ; en ce cas, l'occupation prendra fin à la première échéance du bail postérieure au congé donné à cet effet. »

Et, comme il s'agit de mesures d'équité ne souffrant aucune exception, les dispositions des deux alinéas nouveaux de l'article 1742 seront applicables nonobstant toutes conventions contraires.

Art. 2 et 3.

Aliénation du bien loué.

Pour bien fixer les idées, il paraît nécessaire de rappeler dans quelles conditions la Chambre a admis en première lecture les divers textes qui forment l'article 3 du projet.

La Section centrale proposait de laisser aux parties la liberté de convenir que le bail serait rompu en cas de vente, mais imposait, d'autre part, à l'acquéreur un préavis de congé de deux années au moins. M. Chalmet déposa un amendement aux termes duquel, en cas de vente, l'acquéreur ne pourrait expulser le fermier avant que le terme du bail, déterminé en vertu de l'article 1774 du Code civil, ne soit complètement expiré, et que préavis ait été notifié en vertu de l'article 1775. Après une épreuve douteuse, cet amendement fut adopté par assis et levé (*Ann. parl., Ch., 13 janvier, 1927, p. 461*). Il résulte de ce texte, combiné avec l'article 1774 nouveau tel qu'il a été adopté en première lecture, que l'acquéreur ne pourra expulser le fermier avant la fin de la troisième année de bail.

Venait ensuite un alinéa proclamant « nulle et non avenue toute renonciation du fermier aux droits résultant de la disposition précédente, à moins qu'elle ne soit postérieure de la vente ». Cet alinéa, mis aux voix par assis et levé, ne fut pas adopté (*Ann. parl., Ch., ibidem*).

Il s'ensuit que le bailleur peut, dans l'avenir comme par le passé, réserver par le contrat de bail à l'acquéreur éventuel le droit d'expulser le preneur, sans respecter le bail en cours.

D'autre part, le texte de la Section centrale étant venu à tomber, le préavis de congé n'est pas d'ordre public.

Le preneur ne possède donc, en réalité, d'autre droit qu'un droit à indemnité, sur lequel nous aurons à revenir et qui paraît insuffisant.

* * *

La Section centrale a été d'avis qu'il y a lieu de reprendre le texte primitif qui n'a pas été soumis à vos suffrages et de rétablir le préavis obligatoire en cas d'aliénation. La disposition déclarant nulle et non avenue les renonciations antérieures à la vente a d'ailleurs été écartée, parce que, dans les conditions où elle se présentait, elle venait sanctionner l'amendement de M. Chalmet, alors que la Section centrale l'avait proposée simplement comme sanction de l'obligation du congé.

Dans ces conditions votre Section centrale a l'honneur de vous soumettre le texte que voici, qui remplacerait les deux premiers alinéas de l'article 3 tel qu'il a été adopté :

« Art. 3. — L'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

» L'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser le fermier, alors même que le bail n'est pas authentique, n'a pas date certaine, ou réserve la faculté d'expulsion, sans observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Le cas échéant, le

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

» Toute renonciation du fermier aux droits résultant de la disposition précédente est nulle, à moins qu'elle ne soit postérieure à l'aliénation du bien loué. »

*
*
*

Vient ensuite l'alinéa que voici :

« La disposition qui précède ne s'applique pas à la faculté d'expulsion que le bailleur se serait réservée quant à certaines parcelles déterminées au bail et pour le cas seulement où elles seraient vendues comme terrain à bâtir ou comme terrains industriels. »

Un membre a fait observer en Section centrale que, aux termes de l'article 7 (ancien article 6), le bailleur qui désire prendre personnellement possession d'un terrain à bâtir ou à usage industriel, doit observer un préavis de congé de six mois. La Section centrale a été d'avis qu'il y a lieu de mettre l'article 3 en harmonie avec l'article 7 : il faut imposer à l'acquéreur une obligation qui incombe au bailleur lui-même.

Ceci permet d'alléger le texte. On peut laisser tomber l'alinéa 3 puisque l'alinéa premier de notre texte impose à l'acquéreur le congé « prévu à l'article 1773 », soit un préavis de deux années dans les cas ordinaires, et un préavis de trois mois dans certains cas exceptionnels.

Reste l'amendement de M. Masson relatif à l'indemnité, et adopté au premier vote, par 64 voix contre 51. Cet amendement est conçu comme suit : « L'indemnité à payer au fermier ne pourra, nonobstant toute convention contraire, être inférieure à celle que prévoit l'article 1746 du Code civil », c'est-à-dire une somme égale au tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir.

On a fait remarquer que cette indemnité peut être fort onéreuse pour le bailleur, si celui-ci vend le bien loué au cours des premières années d'un bail de longue durée, et que, dans la période d'instabilité des prix que nous traversons, cette éventualité apporte une sérieuse entrave à la conclusion des longs baux. D'autre part, l'indemnité ne constitue pour le fermier qu'une protection dérisoire, si le bail est presque révolu ou s'il est fait pour une courte période ; qu'est-ce qu'une indemnité égale au tiers du fermage d'une, de deux ou même de trois années? Quoi qu'il en soit, la Chambre devra se prononcer à nouveau sur le texte, en seconde lecture.

ART. 4.

Condition résolutoire et clause pénale.

La Section centrale vous propose quelques légères modifications de texte, et qui ne changent pas la portée de la disposition.

L'article 1766 figure sous la Section III intitulée : *Des règles particulières aux baux à ferme* ; il commence par les mots : « Si le preneur d'un héritage rural ». Il est donc inutile de répéter : « Dans les baux des biens ruraux. » D'autre part, la disjonctive *ou* doit être remplacée par la conjonctive *et*. Enfin, il faut remplacer le futur par le présent.

L'article 4 sera donc libellé comme suit : « Les clauses pénales et la condition résolutoire expresse sont de nul effet. »

ART. 5.

Liberté de culture.

La fourniture obligatoire de produits de la ferme a donné lieu à des objections en Section centrale. On a fait remarquer que l'obligation de livrer certains produits pour l'usage personnel du bailleur et pour celui de son ménage peut, dans certains cas, enlever au fermier la libre disposition d'une grande partie de ses produits : ce serait le cas si l'exploitation était restreinte et si le ménage du bailleur comptait de nombreuses personnes. D'autre part, le lieu de la livraison, la fixation du prix, la qualité de la marchandise paraissent pouvoir donner lieu à des discussions et à des tracasseries. Si les intéressés s'entendent, le propriétaire obtiendra ces fournitures sans aucune peine. S'ils ne s'entendent pas, il semble peu pratique de vouloir contraindre le fermier à faire les livraisons.

En insérant dans le Code civil une disposition formelle autorisant ces stipulations, le législateur propagerait l'idée, et la clause deviendrait bientôt de style, ce qui ne paraît pas désirable.

La majorité de la Section centrale vous propose de ne pas maintenir cette disposition, introduite sous forme d'amendement par le Gouvernement.

La Section centrale a été amenée à examiner certains amendements déposés depuis le vote en première lecture.

Un premier amendement émane de M. Amelot, qui propose de dire que le bailleur pourra insérer dans le contrat une disposition obligeant le preneur à ensemer, la dernière année de son bail, une certaine superficie de plantes fourragères. Et, lorsqu'il s'agit d'un bail non écrit, cette superficie serait établie par l'usage des lieux, en considération de l'importance de la ferme, et en cas de contestation par le juge de paix. La Section centrale n'a pas adopté cette proposition : tout d'abord, il s'agit d'une question très spéciale de technique agricole, qui n'a pas sa place au Code civil. D'autre part, la loi oblige le preneur à cultiver en bon père de famille, et le fermier contreviendrait à ses obligations s'il privait son successeur des fourrages dont celui-ci a besoin et qu'il est d'usage de lui laisser.

M. Mostaert propose de dire que les fermiers obligés d'abandonner terres et fermes en octobre ou novembre, pourront vendre, la dernière année, leurs céréales sur pied, les transporter dans une autre ferme, ou bien les faire battre et en vendre la paille. Les mêmes objections ont été faites à cette proposition. Aux termes du projet, une clause du bail peut limiter la libre disposition de la paille au cours des deux dernières années. En l'absence de semblable clause, le fermier n'est tenu qu'à son obligation générale de cultiver en bon père de famille. Même si la clause a été insérée dans le bail, elle n'empêche pas le fermier de vendre sur pied une partie de ses récoltes, à condition de ne pas agir frauduleusement, de manière à nuire au bien loué et au successeur dans la culture.

M. David a déposé un amendement portant que « le droit commun reste en vigueur pour les conventions relatives à la sortie d'un fermier et à l'entrée de son successeur ». Les termes sont trop généraux, et la Section centrale n'a pu se rendre compte exactement de ce que l'auteur de l'amendement a voulu dire. Tout d'abord, l'article 1777 du Code civil n'est pas abrogé. Ensuite, le preneur peut se voir imposer l'obligation de conserver les pailles des deux dernières années. Enfin, les conventions obligent à toutes les suites que l'équité et l'usage

donnent à l'obligation suivant sa nature (art. 1133), et elles doivent être exécutées de bonne foi (art. 1134). Cela paraît suffire pour donner satisfaction à tous les intérêts.

M. Colleaux désire que, dans chaque région, la date d'expiration des baux soit fixée par une Commission paritaire désignée par arrêté royal. Cela n'a pas paru admissible à votre Section centrale. C'est que les dates d'entrée et de sortie diffèrent non seulement d'après les régions, mais encore d'après la nature de l'exploitation et d'après les intérêts particuliers des parties contractantes. On ne peut, d'autre part, confier à une Commission administrative le soin d'arrêter d'office et sans aucune garantie judiciaire des règles destinées à former le droit contractuel.

ART. 6.

Durée du bail.

La Section centrale vous propose de rédiger comme suit le texte voté en première lecture :

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

» Le bail d'un bien rural est fait pour trois années au moins, nonobstant toutes conventions contraires.

» Lorsque les parties n'ont pas fixé la durée du bail, celui-ci est fait pour trois années, nonobstant tous usages contraires.

» Ces dispositions ne sont pas applicables :

1° aux conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année;

2° à celles qui concernent des immeubles expropriés pour cause d'utilité publiques;

3° à celles qui concernent des terrains à bâtir ou à usage industriel et déclarés tels au moment du bail;

4° à l'octroi d'un délai unique au fermier dont le droit d'occupation a pris fin.

Ce texte appelle plusieurs observations.

La Section centrale a cru qu'il n'entraît pas dans sa mission de discuter à nouveau la question de la durée du bail. Elle a respecté, à ce point de vue, la décision prise par la Chambre en première lecture. Mais il va sans dire que les membres qui sont partisans d'imposer un bail plus long, réservent leur liberté.

La première exception n'appelle aucun commentaire.

La Section centrale vous propose de supprimer au texte du 2° les mots : « acquis ou ». La raison qui l'inspire est la suivante : En votant ce texte, proposé par M. le Ministre de l'Agriculture, la Chambre a eu pour but de ne pas entraver la culture des terrains expropriés pour cause d'utilité publique, dans l'intervalle entre l'acte d'expropriation et l'affectation du terrain. Il se passe, en effet, quelquefois des années entre la prise de possession du terrain et l'exécution des travaux d'utilité publique, et il est désirable que les terrains ne demeurent pas en friche pendant ce temps.

Il arrive que les pouvoirs publics expropriants, au lieu d'accomplir les formalités de l'expropriation proprement dite, s'entendent avec les propriétaires qui, se rendant compte de l'inutilité de la résistance à un décret d'expropriation régulier, cèdent leurs terrains à l'amiable. Ces cas sont compris dans la disposition, et la suppression de l'expression « acquis ou » n'a aucune conséquence à ce point de vue.

Si la Section centrale vous propose de laisser tomber ces mots, c'est en vue d'éviter que les terrains librement acquis par les pouvoirs publics, par exemple, par les communes, au même titre que par les particuliers, puissent être considérées comme « acquis pour cause d'utilité publique ». Les terrains achetés, sans l'intervention d'un décret formel d'expropriation pour cause d'utilité publique, ne rentreraient pas dans l'exception, et les baux conclus avec les occupants seraient soumis au droit commun. Tel est le seul objet du changement préconisé.

Le 3° se rapporte aux conventions qui concernent des terrains à bâtir ou à usage industriel et déclarés tels au moment du bail.

La Section centrale, conformément à la décision prise par la Chambre, a examiné s'il n'y avait pas lieu de munir cette disposition d'une sanction, pour le cas où le terrain repris par son propriétaire (art. 6 et 7) ne serait pas, en réalité, affecté à la construction ou à un usage industriel.

Il y a lieu, tout d'abord, de donner toute sa portée au texte. Celui-ci implique une double condition :

1° Il faut que le bien soit réellement, manifestement, un terrain à bâtir ou à usage industriel ;

2° Il faut ensuite que la nature spéciale du bien ait été expressément mentionnée dans le bail, dans le but de le placer sous le régime de la dérogation.

La réalisation d'une seule de ces conditions est inopérante. Leur concours est indispensable.

Des membres ont exprimé la crainte que la dérogation ne donne naissance à des pratiques abusives. N'y a-t-il pas lieu de redouter que, dans tous les baux, la spécification du bien loué comme étant un « terrain à bâtir ou à destination industrielle » ne devienne une clause de style, imposée par le bailleur au preneur ?

La qualification donnée au bien par les parties est impuissante à en changer la nature réelle : en décider autrement, dans l'espèce, serait aller nettement à l'encontre de la pensée du législateur. Quelle que soit la désignation reprise au bail, il appartient au juge d'apprécier souverainement, par ses propres moyens de contrôle et de jugement, la nature du bien. Le contrôle du juge déjouera donc les abus.

Un membre s'est préoccupé de connaître le recours que pourrait exercer le fermier expulsé contre son bailleur qui, après avoir usé de la dérogation, s'abstiendrait de donner au bien la destination invoquée.

Ici encore, le juge appréciera, quand il sera saisi d'une demande de dommages intérêts, ce qui appartient au dol ou à la bonne foi.

Mais il n'est pas douteux, par exemple, que le bailleur qui, après avoir donné congé au cultivateur et obtenu le départ de celui-ci, en invoquant son intention de construire, s'abstiendrait de le faire et louerait la terre à un autre, commettrait une tromperie illicite, qui l'exposerait à une demande en réparation.

Le 4° est relatif à l'octroi d'un délai unique au fermier dont le droit d'occupation a pris fin. Ce texte remplace celui adopté par la Chambre au premier vote et qui était rédigé comme suit :

« Elles ne s'appliquent pas non plus lorsqu'il s'agit d'accorder un délai au fermier qui demande à retarder sa sortie après l'échéance fixée dans le bail. »

L'idée est la même. En parlant d'un délai *unique*, la Section centrale a voulu marquer qu'il ne peut être question que d'un seul délai. Permettre de proroger d'année en année, le bail arrivé à son terme, ce serait réintroduire la reconduc-

tion d'année en année, et détruire l'effet de l'article 1776 nouveau (art. 8 du projet).

La Section centrale n'a pas cru devoir maintenir le 3° de l'article adopté au premier vote et conçu comme suit :

« Ces dispositions ne s'appliquent pas aux conventions qui sont faites avec leurs colons par des institutions d'assistance sociale. »

Ce texte ne répond pas exactement au but poursuivi par son auteur M. Tibbaut. Celui-ci voulait permettre à l'Œuvre du Coin de terre de contracter avec ses assistés pour une durée inférieure à trois années. Et il n'entraînait pas dans ses intentions d'appliquer la dérogation à d'autres cas, par exemple, aux locations de biens ruraux faites par les commissions d'assistance publique.

La Section centrale vous propose de ne pas maintenir le texte, mais il serait entendu que la forme de l'assistance sociale pratiquée par l'œuvre du coin de terre ou d'autres analogues, et qui consiste à céder gratuitement ou moyennant une légère redevance l'usage d'une parcelle de terre à des ouvriers ou employés, ne peut être considérée comme un bail à ferme.

Le dernier alinéa : « *Toutefois, s'il s'agit d'un terrain à bâtir, etc.* », vient à tomber; il se retrouve au 3° ci-dessus, et le texte a été mis en concordance avec le reste de l'article.

ART. 7.

Préavis de congé.

La Section centrale propose la rédaction suivante de l'article 1775 nouveau :

« Le bail des biens ruraux, même lorsque les parties en ont fixé la durée, et nonobstant toutes conventions contraires, ne prend fin que par un congé donné deux années au moins avant l'expiration du bail.

» Le délai est de *trois mois* au moins, s'il s'agit d'immeubles expropriés pour cause d'utilité publique, ou de terrains à bâtir ou à usage industriel loués ainsi qu'il est dit au 3° de l'article précédent.

» *Le congé doit être donné par exploit d'huissier, à peine de nullité.*

» Aucun congé n'est requis, s'il s'agit de conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année, ou d'une occupation continuée en vertu de l'octroi d'un délai, ainsi qu'il est dit au 4° de l'article précédent. »

Le texte reprend l'article 7 tel qu'il a été admis au premier vote, mais en y mettant de l'ordre. Il ramène à trois mois le délai de six mois prévu pour les terrains expropriés, pour les terrains à bâtir et pour les terrains industriels.

La seule innovation notable proposée à l'article concerne la *forme du congé*. Certains membres de la Section centrale ont, en effet, exprimé la crainte de voir des propriétaires donner systématiquement congé deux années avant l'expiration du bail, sans avoir l'intention de mettre fin à l'occupation du fermier, mais en vue de rester les maîtres de la situation jusqu'au dernier jour du bail.

Si l'on n'y prend garde, disent-ils, il suffira au propriétaire d'envoyer au fermier une simple lettre, ou de lui faire signer un reçu de congé. Il en résulterait pour l'occupant une insécurité absolue, qui pourrait se prolonger jusqu'aux tout derniers jours avant l'échéance.

Le législateur doit faire respecter sa volonté, et il doit entourer le congé des garanties requises pour qu'il soit réellement l'expression de l'intention bien arrêtée de mettre fin au bail.

La majorité de la Section centrale vous propose par conséquent d'imposer l'exploit d'huissier pour les congés de baux ruraux. Déjà à l'heure actuelle, ces congés se font le plus souvent dans cette forme. D'autre part, on ne recourt pas à l'exploit d'huissier sans de sérieuses raisons. Enfin, l'acte d'huissier constitue un acte authentique, qui a date certaine, et qui fait foi.

* * *

Un membre a demandé en Section centrale comment il faudra combiner l'application de la loi sur le bail à ferme avec celle de la loi sur les loyers du 28 décembre 1926. Il y a, en effet, dans cette dernière loi, certains textes visant les petites exploitations agricoles dont l'étendue et le loyer ne dépassent pas certains chiffres déterminés. Ces exploitations sont soumises au droit de prorogation et à la limitation du loyer.

Il a été répondu que la loi sur les loyers doit continuer à s'appliquer aux immeubles visés par elle, alors même que ces immeubles constituent des biens ruraux.

D'autre part, la loi sur le bail à ferme s'appliquera, elle aussi, à tous les biens ruraux, même à ceux auxquels la loi sur les loyers est applicable.

Certains petits cultivateurs jouiront donc — temporairement — d'une double protection : celle de la loi sur les loyers qui, jusqu'en 1928 ou 1929, les garantira, dans une certaine mesure, contre l'expulsion et contre l'exagération des loyers; et celle de la loi sur le bail à ferme qui, à partir d'une époque encore indéterminée, leur assurera certains avantages, notamment au point de vue de la durée du bail et au point de vue du congé. Ces deux genres de dispositions ne sont nullement inconciliables : elles peuvent, pendant un certain temps, coexister.

Il en sera d'ailleurs de même en ce qui concerne les fermiers des régions dévastées. Ces fermiers continuent à être protégés intégralement par la loi du 9 avril 1921. Et, d'autre part, ils pourront trouver dans la loi que nous rédigeons d'autres droits que ceux que la loi exceptionnelle leur reconnaît.

ART. 8.

Tacite reconduction.

Le texte adopté en première lecture porte que, à défaut de congé, « le bail, à son expiration légale ou conventionnelle, est continué pour un terme de trois années ».

La Section centrale vous propose une rédaction légèrement différente :

« ART. 1776. — A défaut du congé prévu à l'article 1775, il s'opère un nouveau bail d'une durée de trois années, prenant cours à l'expiration conventionnelle ou légale du bail précédent. »

Ce changement s'inspire du désir de conserver, autant que possible, le texte actuel du Code civil. Il n'est pas exact de dire, en effet, que le bail continué : juridiquement la reconduction donne naissance à un bail nouveau.

ART. 9.

Indemnité de sortie.

Le texte distribué aux membres de la Chambre ne reproduit pas le début de l'article proposé, et qui était libellé comme suit :

« L'article 1778 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes. »

L'intention de ne pas maintenir l'article 1778 actuel résulte clairement de l'échange de vues qui s'est produit à propos de l'amendement de M. Drion, et du rejet de cet amendement (*Ann. parl.*, Ch., pp. 575-576, 614, 619). Il y a donc lieu de rétablir les mots omis.

Votre Section centrale vous propose de remplacer au § 2 « ainsi que du chef des améliorations à l'état de propreté des terres » par « ainsi que du chef des améliorations aux terres quant à leur état de propreté ». La seconde rédaction paraît, en effet, plus exacte : les améliorations sont apportées, non pas à « l'état des terres » mais aux terres elles-mêmes.

Un échange de vues s'est produit en Section centrale au sujet du nettoyage des terres. Un membre a fait remarquer que le fermier qui nettoie les terres louées ne fait que son devoir, alors même qu'il résulterait de ces soins une amélioration, par exemple, s'il avait repris les terres en *mauvais* état d'entretien, et qu'il les eût restituées dans un état d'entretien *médiocre*, quoique supérieur à celui qui existait à son entrée. Il lui a été répondu que s'il est vrai que le fermier a le devoir de cultiver en bon père de famille, il n'est pourtant pas obligé de restituer en excellent état des terres qui étaient négligées et couvertes de mauvaises herbes lorsqu'il en prit possession. La Section centrale a été d'avis que, dans des cas exceptionnels comme celui cité ci-dessus, il ne serait pas dû d'indemnité pour les travaux de nettoyage normaux, mais seulement pour les travaux de nettoyage extraordinaires.

Le § 6 n'a pas été reproduit intégralement : les deux alinéas primitifs de ce paragraphe ne figurent pas au texte distribué. La Chambre devra se prononcer sur ces textes : nous les avons reproduits pour y attirer l'attention de nos collègues. Les intentions de la Chambre ne sont d'ailleurs pas douteuses, puisque la disposition exceptionnelle admettant la liberté de contracter pour les baux de douze années et plus, implique l'absence de cette liberté pour les baux moins longs.

ART. 12.

Location des biens ruraux des administrations publiques.

Notre projet de loi est intitulé : « *Projet de loi portant revision des articles du Code civil relatifs au bail à ferme.* » Or la location des biens ruraux des administrations publiques relève du droit administratif. Les règles qui la concernent ne peuvent avoir leur place au Code civil. C'est ce qui a engagé votre Section centrale à faire de l'article 12 un projet de loi spécial intitulé : « *Projet de loi sur la location des biens ruraux de l'État et des administrations publiques.* »

La Section centrale n'a modifié le texte qu'au point de vue de la forme.

ART. 13.

Dispositions transitoires.

L'article portera le numéro 12.

La Section centrale a soumis ces dispositions à un nouvel examen. Certains membres de la Chambre, présents à la réunion, ont proposé d'abandonner le texte et de le remplacer par le suivant :

« Les dispositions de la présente loi relatives à la durée du bail et aux congés sont applicables aux baux en cours dont le terme est inférieur à trois ans et aux baux sans écrit. »

Ils ont fait valoir surtout qu'il y avait injustice à maintenir pendant deux

années supplémentaires des baux de longue durée, conclus à une époque où la dévalorisation de notre monnaie n'existait pas ou n'avait pas atteint son niveau actuel. »

La Section centrale s'est demandée s'il n'y aurait pas moyen d'obvier à l'inconvénient signalé, en permettant aux intéressés de s'adresser au juge de paix pour faire fixer un fermage normal pour la durée de la prorogation. La solution a paru présenter de multiples inconvénients pratiques.

La Section centrale a été, d'autre part, d'avis qu'il faut maintenir le principe de la disposition, pour écarter les abus de la période intermédiaire signalés à la Chambre.

On a fait valoir que le fermier qui occupe en vertu d'un bail écrit n'a pas le même intérêt à la disposition transitoire que celui qui occupe sans écrit, puisqu'il est prévenu que son bail doit finir. D'autre part, les cas d'insuffisance du fermage sont surtout fréquents pour les baux de longue durée. La Section centrale a cru concilier les intérêts en présence en réduisant à une année la durée du préavis pour ces baux.

La disposition essentielle de l'article serait donc rédigée comme suit :

« Toutefois, les congés de baux ruraux donnés postérieurement au 1^{er} février 1927, n'auront d'effet qu'une année après qu'ils auront été donnés, s'il s'agit de baux d'une durée supérieure à trois années, et deux années après qu'ils auront été donnés, s'il s'agit de tous autres baux. »

Les Rapporteurs,

E. VAN DIEVOET.

J. MATHIEU.

Le Président,

E. BRUNET.

CHAMBRE
des Représentants.

KAMER
der Volksvertegenwoordigers.

Projet de loi portant revision des articles du Code civil relatifs au bail à ferme.

Wetsontwerp tot herziening van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek de landpacht betreffende.

AMENDEMENTS PROPOSÉS PAR LA SECTION CENTRALE AU TEXTE ADOPTÉ AU PREMIER VOTE.

AMENDEMENTEN VOORGESTELD DOOR DE MIDDENAFDEELING AAN DEN TEKST IN EERSTE LEZING AANGENOMEN.

ARTICLE PREMIER.

EERSTE ARTIKEL.

Remplacer le texte admis en première lecture par le suivant :

Den tekst in eerste lezing aangenomen vervangen door den volgende :

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

Artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

» Le bailleur d'un bien rural qui s'est réservé le droit de résilier le bail à la mort du fermier, doit exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès, à peine de déchéance. Le congé donné dans ce but ne produira ses effets que deux années après sa date. Le cas échéant, le délai sera 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.

« De verpachter van een landeigendom, die zich het recht heeft voorbehouden de pacht te breken bij het overlijden van den pachter, moet van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgende op het overlijden, dit op straffe van vervallenverklaring. De te dien einde gedane opzegging zal slechts haar uitwerking hebben twee jaar na hare dagteekening. In voorkomend geval, zal de termijn zoodanig worden verlengd dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij ontstentenis, door het plaatselijk gebruik.

» Les héritiers ou ayants-droit du fermier décédé peuvent renoncer à la continuation du bail, à la condition d'exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès; en ce cas, l'occupation prendra fin à la première échéance du bail postérieure au congé donné à cet effet.

» De erfgenamen of rechthebbers van den pachter kunnen van de voortzetting van de pacht afzien, mits zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgend op het overlijden; in dit geval, neemt het gebruik een einde op den eersten vervalddag van de pacht na de opzegging te dien einde gedaan.

» Les dispositions des deux alinéas qui précèdent sont applicables nonobstant toutes conventions contraires. »

ART. 2.

(Texte adopté au premier vote.)

ART. 3.

Remplacer le texte adopté au premier vote par le suivant :

L'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser le fermier, alors même que le bail n'est pas authentique, n'a pas date certaine, ou réserve la faculté d'expulsion, sans observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Le cas échéant, le délai sera prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail, ou, à défaut, par l'usage des lieux.

» Toute renonciation du fermier aux droits résultant de l'alinéa précédent est nulle, à moins qu'elle ne soit postérieure à l'aliénation du bien loué. »

ART. 4.

Remplacer le texte adopté au premier vote par le suivant :

« L'article 1766 du Code civil est complété par la disposition suivante :

» Les clauses pénales et la condition résolutoire expresse sont de nul effet. »

ART. 5.

1. A la fin de l'alinéa premier, au lieu de : « sont nulles et

» De bepalingen van de twee vorige alinea's worden toegepast niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten. »

ART. 2.

(Tekst in eerste lezing goedgekeurd.)

ART. 3.

Den tekst in eerste lezing aangenomen vervangen door den volgenden :

Het tweede lid van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« De pachter mag door den verkrijger van een landeigendom niet uitgezet worden, zelfs wanneer de huur niet authentiek is, geen vasten datum heeft of het recht van uitzetting voorbehoudt, zonder opzegging te doen, zooals is voorzien in artikel 1775. In voorkomend geval, zal de termijn zoodanig worden verlengd dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij ontstentenis, door het plaatselijk gebruik.

» Elke afstand door den pachter van de uit de vorige alinea voortvloeiende rechten is nietig, tenzij die afstand geschiedt na de vervreemding van het gehuurde goed. »

ART. 4.

Den tekst in eerste lezing aangenomen vervangen door den volgenden :

« Artikel 1766 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met de volgende bepaling :

» De strafbepalingen en de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde zijn zonder waarde. »

ART. 5.

1. Einde van de eerste alinea, de woorden : « zijn nietig en

non avenues », dire : sont de nul effet ».

2. La disposition finale de l'alinéa 2 : « ainsi que celles... du marché » tombe.

ART. 6.

Remplacer le texte adopté au premier vote par le suivant :

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

» Le bail d'un bien rural est fait pour trois années au moins, nonobstant toutes conventions contraires.

» Lorsque les parties n'ont pas fixé la durée du bail, celui-ci est fait pour trois années, nonobstant tous usages contraires.

» Ces dispositions ne sont pas applicables :

1^o Aux conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année;

2^o A celles qui concernent des terrains expropriés pour cause d'utilité publique;

3^o A celles qui concernent des terrains à bâtir ou à usage industriel et déclarés tels au moment du bail;

4^o A l'octroi d'un délai unique au fermier dont le droit d'occupation a pris fin. »

ART. 7.

Remplacer le texte adopté au premier vote par le suivant :

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

» Le bail des biens ruraux, même lorsque les parties en ont fixé la durée, et nonobstant toutes conventions con-

van geener waarde » vervangen door : zijn zonder waarde ».

2. Het einde van alinea 2, van af de woorden : « evenals die waarbij ten voordeele... » valt weg.

ART. 6.

Den tekst in eerste lezing aangenomen vervangen door den volgende :

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

» De pacht van een landeigendom wordt gesloten voor ten minste drie jaren, niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten.

» Wanneer partijen den duur van de pacht niet hebben vastgesteld, is deze gesloten voor drie jaren, niettegenstaande alle strijdige gebruiken.

» Deze bepalingen worden niet toegepast :

1^o Op de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan één jaar in zich sluit ;

2^o Op die welke betrekking hebben op ten openbaren nutte onteigende gronden ;

3^o Op die welke bouwgronden betreffen of gronden voor industrieel gebruik en die op het oogenblik van de pacht als dusdanig werden aangegeven ;

4^o Op het toestaan van een eenigen termijn aan den pachter wiens recht van gebruik heeft opgehouden. »

ART. 7.

Den tekst in eerste lezing aangenomen vervangen door den volgende :

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

« De pacht van de landeigendommen, zelfs wanneer partijen den duur er van hebben bepaald en niettegenstaande alle

traies, ne prend fin que par un congé donné deux années *au moins* avant l'expiration du bail.

» Le délai est de trois mois au moins, s'il s'agit de terrains expropriés pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à usage industriel loués ainsi qu'il est dit au 3° de l'article précédent.

» Le congé doit être donné par exploit d'huissier, à peine de nullité.

» Aucun congé n'est requis s'il s'agit de conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année, ou d'une occupation continuée en vertu de l'octroi d'un délai, ainsi qu'il est dit au 4° de l'article précédent. »

ART. 8.

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

« ART. 1776. — A défaut du congé prévu à l'article 1775, il s'opère un nouveau bail de trois années prenant cours à l'expiration conventionnelle ou légale du bail.

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

ART. 9.

Rédiger comme suit le début de l'article :

« L'article 1778 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

Au § 2 : Remplacer « ainsi que du chef des améliorations à l'état de propreté des terres » **par** « ainsi que du chef des améliorations aux terres quant à leur état de propreté ».

strijdige overeenkomsten, neemt slechts een einde door een opzegging gedaan *ten minste* twee jaar vóór het verstrijken der pacht.

« De termijn is ten minste drie maanden zijn, wanneer het ten openbare nutte onteigende gronden betreft, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik, verhuurd zooals is bepaald in n° 3° van het vorige artikel. »

De opzegging moet, op straffe van nietigheid, bij deurwaardersexploot gedaan worden.

» Geen opzegging is vereischt, indien het overeenkomsten betreft die tot voorwerp hebben een duur van min dan een jaar, of een gebruik voortgezet tengevolge het toestaan van een termijn, zooals is bepaald in n° 4° van het vorige artikel. »

ART. 8.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« ART. 1776. — Bij gebreke van de opzegging voorzien bij artikel 1775, ontstaat er een nieuwe pacht van drie jaren, die aanvang neemt bij het verstrijken van den pachtijd door de overeenkomst of door de wet vastgesteld.

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

ART. 9.

Den aanhef van het artikel te doen luiden :

« Artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« **In § 2 : De woorden** « voor de verbeteringen toegebracht aan den staat van reinheid der gronden » **vervangen** door « voor de verbeteringen toegebracht aan de gronden, wat hun staat van reinheid betreft ».

Remplacer le § 6 par le texte suivant :

« Toutes conventions et tous usages qui suppriment ou qui restreignent les droits conférés au fermier par le présent article, sont sans effet.

» L'indemnité incombe au bailleur, nonobstant toutes conventions et tous usages contraires.

» Les conventions relatives aux indemnités de sortie ne sont pas soumises aux règles ci-dessus, lorsque la durée du bail est de douze années ou plus, à la condition toutefois que l'occupation ait une durée effective de douze années au moins. »

ART. 10.

Remplacer « à raison de » par « du chef de ».

ART. 11.

Texte adopté au premier vote :

ART. 12.

Doit former un projet distinct.

ART. 13. — **Disposition transitoire, devient :**

ART. 12.

Dispositions transitoires.

Premier alinéa : texte admis au premier vote.

Rédiger le début de l'alinéa 2 comme suit :

« Toutefois, les congés de baux ruraux donnés postérieurement au 1^{er} février 1927, n'auront effet qu'une année après qu'ils auront été donnés, s'il s'agit de baux d'une durée supérieure à trois années, et deux années après qu'ils auront été données, s'il

§ 6 vervangen door den volgende tekst :

« Alle overeenkomsten en alle gebruiken die de rechten bij dit artikel verleend aan den pachter ontnemen of beperken, zijn zonder waarde.

» De vergoeding valt ten laste van den verpachter, niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten en gebruiken.

» De overeenkomsten betreffende de vergoedingen aan den uitgaanden pachten zijn aan bovenstaande regelen niet onderworpen, wanneer de duur van den pachtijd twaalf jaar of meer dan twaalf jaar bedraagt, mits echter het gebruik een werkelijken duur heeft van ten minste twaalf jaar. »

ART. 10.

Vlaamsch : **onveranderd.**

ART. 11.

Tekst in eerste lezing aangenomen.

ART. 12.

Moet een afzonderlijk ontwerp uitmaken.

ART. 13. — **Overgangsbepaling, wordt :**

ART. 12.

Overgangsbepalingen.

Eerste alinea : Tekst in eerste lezing aangenomen.

Den aanhef van de tweede alinea doen luiden :

« Echter, zullen de opzeggingen van landpachten, na 1 Februari 1927 gedaan, slechts hun uitwerking hebben één jaar nadat zij gedaan werden, indien het pachten betreft van een langeren duur dan drie jaar, en twee jaar nadat zij gedaan werden, indien

s'agit de tous autres baux. Le cas échéant... » (La suite comme au texte adopté au premier vote.)

het elke andere pacht betreft. Desgevallend... » (Het vervolg zooals in den tekst in eerste lezing aangenomen.)

Projet de loi sur la location des biens ruraux de l'État et des Administrations publiques.

Wetsontwerp betreffende de verhuring van landeigendommen toebehorende aan den Staat en aan de Openbare Besturen.

ARTICLE UNIQUE.

EENIG ARTIKEL.

L'État, les provinces, les communes et les établissements publics procèdent à la location de leurs biens ruraux par voie de soumission sous pli cacheté.

De Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen verpachten hunne landeigendommen bij wege van inschrijving onder gesloten omslag.

Néanmoins, etc. (Le reste comme à l'article 12 adopté au premier vote.)

Echter, enz. (Het overige zooals in artikel 12 in eerste lezing aangenomen.)