

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

20 MARS 1951.

20 MAART 1951.

PROJET DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme.

WETSONTWERP

houdende wijziging van de wetgeving
betreffende de landpacht.

I. — AMENDEMENTS

PRESENTES PAR M. PHILIPPART
AU TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION.

I. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER PHILIPPART
OP DE TEKST VAN DE COMMISSIE

Article premier.

1. Au 2^e alinéa, 2^e ligne, supprimer les mots « d'exploit-
ation ou ».

JUSTIFICATION.

Le moindre lopin de terre même à destination maraîchère dès lors qu'il porte un minuscule abri pour le remisage des outils, constitue un « bail à ferme ». La location devrait s'en faire pour 18 ans au moins ! Ce n'est pas raisonnable.

2. Au même alinéa, remplacer le membre de phrase « dont la jouissance a commencé du consentement exprès du bailleur » par « entrées en jouissance du consentement exprès ou tacite du bailleur ».

JUSTIFICATION.

Meilleure rédaction. Une phrase relative en moins.

3. Au 3^e alinéa, rédiger la dernière phrase comme suit :

« A défaut de prouver le montant du fermage convenu, le preneur ou ses ayants droit pourront demander sa fixation par expert. »

Voir :

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 et 336 : Amendements.

373 : Rapport complémentaire.

Annales de la Chambre :

9 mars 1950.

Eerste artikel.

1. In het 2^{de} lid, 2^{de} regel, de woorden « bedrijfsgebouw
of » weglaten.

VERANTWOORDING.

Het kleinste stukje grond, zelfs bestemd voor groenteteelt, maakt, zodra het een nietige bergplaats voor werktuigen bevat, het voorwerp uit van een « pachtovereenkomst ». Het zou ten minste voor 18 jaar moeten gehuurd worden. Dat is niet redelijk.

2. In hetzelfde lid van de Franse tekst, het zinsdeel « dont la jouissance a commencé du consentement exprès ou tacite du bailleur » vervangen door « entrées en jouissance du consentement exprès ou tacite du bailleur ».

VERANTWOORDING.

De tekst wordt verbeterd door het weglaten van een relatieve
bijzin.3. In het 3^{de} lid, het woord « Evenwel » weglaten in de
tweede volzin.

Zie :

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 en 336 : Amendementen.

373 : Aanvullend verslag.

Handelingen van de Kamer :

9 Maart 1950.

JUSTIFICATION.

Cette rédaction supprime le mot « Toutefois », parfaitement superflu. Elle abrège et simplifie l'énoncé de la règle.

Art. 2.

Fondre les deux derniers alinéas dans la rédaction ci-après : « *Toutefois le preneur de biens ruraux ne peut céder son bail ni sous-louer, en tout ou en partie, sans une autorisation écrite du bailleur.* »

JUSTIFICATION.

Cette forme est plus claire. Elle pourrait s'accommoder le cas échéant de l'ajouté : « sauf à l'un de ses descendants ». Mais, pourquoi déroger à la règle qui repose sur le principe que le bailleur donne son bien en location en considération des qualités personnelles du preneur : probité, expérience, savoir-faire, esprit de travail, etc.

Art. 3.

1. Supprimer le 2^e alinéa du § 1^{er}.

JUSTIFICATION.

Le texte est lourd et inutilement long. Mais la modification qu'il apporte au texte préexistant est injustifiée. Quel est le cas ?

Un preneur s'est engagé, pour ses héritiers et ayants cause, à exploiter durant neuf ans. Le bailleur a pris ses dispositions en conséquence.

Pourquoi les héritiers pourraient-ils se dérober à l'engagement de leur auteur ?

Cet ajouté subreptice peut être gros de conséquences.

2. Au § 2, 3^e alinéa, dire : « *L'héritier ou l'ayant droit du preneur...* ».

3. Au § 2, dernier alinéa, dire : « *Les héritiers ou ayants droit qui continuent l'exploitation en commun sont tenus solidairement des obligations du preneur.* »

JUSTIFICATION.

Il s'agit d'une amélioration de texte. La substitution, aux mots « vis-à-vis du bailleur », des mots « des obligations du preneur » s'impose. Le bail peut mettre à charge de l'exploitant certaines obligations vis-à-vis de tiers, de voisins par exemple.

Or, il faut, cela va de soi, que le successeur assume toutes les obligations du preneur décédé, dans le cadre du bail, même les obligations résultant de stipulations pour autrui.

Art. 4.

1. Au § 1^{er}, 3^e alinéa, supprimer les mots « d'expulsion » et « plus ».

JUSTIFICATION.

Le mot « plus » n'est qu'une cheville, en l'espèce. La répétition des mots « d'expulsion » et « expulser » dans la même ligne est à tout le moins inélégante.

Les mots « d'expulsion » sont bien inutiles. Tout l'alinéa précédent porte précisément sur la faculté de l'acquéreur d'expulser le preneur.

2. Au § 1^{er}, 4^e alinéa, 4^e ligne, supprimer la dernière phrase.

JUSTIFICATION.

Pourquoi le fermier en jouissance depuis de nombreuses années serait-il présumé n'être entré qu'au jour de la mise en vigueur de la loi ?

VERANTWOORDING.

Het woord « Evenwel » is geheel overbodig. De tekst van de regel wordt aldus verkort en vereenvoudigd.

Art. 2.

De laatste twee leden samensmelten in volgende tekst : « *De pachter van landeigendommen kan zijn pacht noch overdragen, noch geheel of ten dele in onderpacht geven zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.* »

VERANTWOORDING.

Die vorm is duidelijker. Men zou desnoods er kunnen aan toevoegen « behalve aan een van zijn afstammelingen ». Maar waarom afwijken van de regel die steunt op het beginsel dat de verpachter zijn goed in pacht geeft op grond van de persoonlijke hoedanigheden van de pachter : eerlijkheid, ondervinding, handigheid, werklust, en.

Art. 3.

1. Het 2^{de} lid van § 1 weglaten.

VERANTWOORDING.

Die tekst is zwaar en onnodig lang. De wijziging die daardoor in de vroegere tekst wordt aangebracht is niet verantwoord. Waarover gaat het ? Een pachter heeft, voor zijn erfgenamen en rechthebbenden, de verbintenis aangegaan gedurende negen jaar te exploiteren. De verpachter heeft dienvolgens schikkingen getroffen.

Waarom zouden de erfgenamen zich mogen onttrekken aan de verbintenis van hun erflater ?

Dat geniepig toevoegsel zou ernstige gevolgen kunnen hebben.

2. In § 2, 3^{de} lid, zeggen : « *De erfgenaam of de rechthebbende van de overleden pachter...* »

3. In § 2, laatste lid, zeggen : « *De erfgenamen of rechthebbenden die de exploitatie op gemeenschappelijke wijze voortzetten zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen van de pachter.* »

VERANTWOORDING.

Het geldt hier een verbetering van de tekst. De vervanging van de woorden « tegenover de verpachter verplicht » door de woorden « aansprakelijk voor de verplichtingen van de pachter » is vereist. Door de pachtvereenkomst kunnen ten laste van de exploitant zekere verplichtingen worden gelegd tegenover derden, b.v. bureu.

Welnu het ligt voor de hand dat de opvolger al de verplichtingen van de overleden pachter op zich neemt, binnen de perken van de pachtvereenkomst, zelfs de verplichtingen welke voortvloeien uit bepalingen voor anderen.

Art. 4.

1. Onder § 1, 3^{de} lid, de woorden « van uitzetting » en « meer » weglaten.

VERANTWOORDING.

Het woord « meer » is hier slechts een stopwoord. De herhaling op twee opeenvolgende regel der woorden « uitzetting » en « uitzetten » is allerminst sierlijk.

De woorden « van uitzetting » nu zijn geheel overbodig. Geheel het voorgaande lid heeft juist betrekking op dit recht van uitzetting van de verkrijger ten overstaan van de pachter.

2. Onder § 1, 4^{de} lid, 4^{de} regel, de laatste volzin weglaten.

VERANTWOORDING.

Waarom zou de pachter die sedert talrijke jaren in het genot is getreden, verondersteld worden binnen gekomen te zijn op de dag van het in werking treden der wet ?

Si le bailleur ne possède pas le bail initial, fait par un ancien propriétaire, le locataire pourra prétendre qu'il n'a plus son exemplaire. Qu'on laisse donc au juge le soin d'arbitrer le conflit.

S'il n'y a aucuns éléments, la solution que le juge adoptera sera de partager en deux les neuf ans.

3. Supprimer le dernier alinéa du § 1^{er}.

JUSTIFICATION.

Pourquoi ce renversement de la preuve? Vraiment l'économie du projet témoigne du souci, exclusif, des intérêts du preneur. On doit présumer la bonne foi des parties. Si le preneur prétend que le bailleur n'exploite pas, à lui d'en faire la preuve et au juge d'exiger tous documents utiles de l'une ou l'autre des parties.

Art. 5.

1. Modifier comme suit le début du 2^e alinéa.

« Si le fermage est fixé en tout ou en partie en produits agricoles, seuls les produits du bien loué ou de la région peuvent être pris en considération et aucun... »

JUSTIFICATION.

Le mot « stipulé » est employé ici improprement. Déjà à la première ligne, il est indésirable. Le fermage en nature peut être voulu par les deux parties et non pas « stipulé » par le bailleur.

A la 3^{me} ligne, il est hautement condamnable.

Imagine-t-on de « stipuler des produits... »?

2. Supprimer le 5^e alinéa.

JUSTIFICATION.

On peut imaginer une politique qui réaliserait l'application de prix infimes que complèteraient de larges subventions des pouvoirs publics aux fins d'assurer à l'exploitant le rendement normal et le prix mondial. Le texte va s'insérer dans le code civil à titre permanent. Pourquoi permettre que, le cas échéant, les fermages soient fixés sur des bases dérisoires?

Art. 6.

Supprimer l'article 6.

JUSTIFICATION.

Pourquoi insérer, dans le code civil, pour les seuls baux à ferme, une disposition d'ordre fiscal réalisant une exonération pour les seuls locataires ruraux?

Que l'impôt foncier doive rester à charge du propriétaire, ce devrait être une règle d'ordre public, appliquée à tous les baux et déposée dans nos lois coordonnées relatives aux impôts sur les revenus.

Subsidiairement, à la 1^{re} ligne, remplacer « Il est ajouté au code civil » par « Il est inséré dans le Code civil ».

Art. 7.

1. Au 2^e alinéa, 5^e ligne, remplacer « demander » par « réclamer ».

2. Aux 6^e et 7^e lignes, remplacer « demande » par « l'action en ».

Indien de verpachter niet in het bezit is van de oorspronkelijke pachtvereenkomst, door een vroegere eigenaar opgemaakt, dan zal de huurder kunnen beweren dat hij zijn exemplaar niet meer heeft. Men late bijgevolg de rechter optreden als scheidsrechter.

Indien geen gegevens voorhanden zijn, dan zal de door de rechter aanvaarde oplossing er in bestaan het tijdperk van negen jaar door twee te delen.

3. Onder § 1, het laatste lid weglaten.

VERANTWOORDING.

Waarom de bewijslast omkeren? De inrichting van het wetsontwerp getuigt werkelijk van een bezorgdheid welke alleen de belangen van de pachter ten goede komt. De goede trouw der partijen dient verondersteld. Indien de pachter beweert dat de verpachter zijn goed niet in bedrijf neemt, moet hij hiervan het bewijs leveren en moet de Rechter van een van beide partijen alle nuttige bescheiden eisen.

Art. 5.

1. Het begin van het tweede lid wijzigen als volgt:

« Indien de pachtprijs geheel of gedeeltelijk in landbouwproducten vastgesteld is, kunnen alleen de landbouwproducten van het gepachte goed of van de streek in aanmerking worden genomen en mag geen... »

VERANTWOORDING.

Het woord « bedongen » wordt hier verkeerd gebruikt. Reeds op de tweede regel is dit woord niet gewenst. De pachtprijs in natura kan door beide partijen gewild zijn en niet door de verpachter « bedongen ».

Verder op de tweede regel dient dit woord veroordeeld.

Is het denkbaar « producten te bedingen »?

2. Het vijfde lid weglaten.

VERANTWOORDING.

Men kan zich moeilijk een politiek voorstellen die de toepassing van geringe prijzen zou bewerkstelligen, welke door ruime toelagen vanwege de overheidsbesturen zou aangevuld worden ten einde aan de inbedrijfneemer een normaal rendement alsmede de wereldprijs te verzekeren. Deze tekst zal voorgoed in het Burgerlijk Wetboek ingelast worden. Waarom dan toelaten dat de pachtprizen gewoonlijk op een al te povere basis zouden vastgesteld worden?

Art. 6.

Artikel 6 weglaten.

VERANTWOORDING.

Waarom in het Burgerlijk Wetboek voor de landpachten alleen een bepaling van fiscale aard inlassen tot vrijstelling uitsluitend van de landhuurders?

De grondbelasting moet ten laste blijven van de eigenaar: zulks zou een bepaling van dwingend recht moeten zijn, toegepast op alle huurovereenkomsten en ingeschakeld in onze samengeordende wetten betreffende de inkomstenbelasting.

In ondergeschikte orde, in de eerste regel, de woorden « Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764ter toegevoegd, » vervangen door de woorden « In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764ter ingelast. ».

Art. 7.

1. In het tweede lid, zesde regel, het woord « vragen » vervangen door het woord « eisen ».

2. Op de zesde en achtste regel, het woord « vordering » vervangen door het woord « eis ».

JUSTIFICATION.

La lecture des 4 lignes médianes du texte en dégage la rédaction intolérable : « échéance qui suivra la demande sauf le droit pour le preneur de demander la résiliation du bail. La demande en diminution ou augmentation du fermage et la demande de résiliation... »

3. A la dernière ligne, remplacer « quarantième » par « vingtième ».

JUSTIFICATION.

Une erreur d'un quarantième pour la plus modeste propriété, le petit lopin maraîcher pourvu d'un abri, c'est vraiment insignifiant. Supposer une terre maraîchère pourvue d'un modeste hangar pour les outils, le tout de 10 ares. Un manquant de 25 mètres carrés déclencherait une action en diminution du loyer, voire en résiliation du bail.

Art. 8.

1. Au 2^e alinéa, 2^e et 3^e lignes, remplacer, « quant au » par « dans le » et « quant à » par « dans la ».

2. A la dernière ligne du même alinéa supprimer « de la ferme ».

JUSTIFICATION.

Se pourrait-il agir de produits industriels ou coloniaux ?

Art. 9.

A l'avant-dernière ligne, remplacer « à laquelle » par « auxquels ».

JUSTIFICATION.

Pourquoi corriger le Code ? Ceux qui l'ont rédigé étaient plus forts que nous.

Le pronom relatif « auxquels » s'applique et doit s'appliquer, non pas à la seule inondation, mais à tous les cas fortuits extraordinaires y compris l'inondation.

Art. 11.

1. Supprimer la 2^e phrase du I du § 2.

JUSTIFICATION.

Avec maints mandataires sénatoriaux qui représentent plus particulièrement les régions rurales, on peut penser que le bail de 18 ans est contraire aux intérêts bien compris des locataires. Le bail de 9 ans se prolongeant ensuite indéfiniment est plus propice à l'entretien de bons rapports entre parties et à une longue occupation. Les baux successifs de 9 ans, c'est pour le bailleur, à la septième année, la tentation de donner congé pour ne pas être lié durant 11 ans encore. Et le congé, c'est l'occasion d'exigences nouvelles possibles.

2. Au II du § 2, 1^{er} alinéa, remplacer « Les parties peuvent convenir » par « Les parties peuvent être convenues » ou par « Le bail peut réserver au bailleur la faculté... »

3. Au II du § 2, 2^e alinéa, remplacer « Elles peuvent également convenir que... » par « Le bail peut disposer que... »

JUSTIFICATION.

Le mot « convenir » employé ici n'est pas tout à fait correct.

VERANTWOORDING.

De vier regels in het midden van de tekst zijn, vooral wat het Frans betreft, stroef opgesteld. De veelvuldige herhaling van het woord « vordering » moet worden vermeden.

3. Op de laatste regel, het woord « veertigste » vervangen door het woord « twintigste ».

VERANTWOORDING.

Een vergissing van één veertigste voor het kleinste goed, het klein stukje grond voor groenteteelt voorzien van een schuilplaats, is nauwelijks van enig belang. Onderstellen wij een grond voor groenteteelt met een bergplaatsje voor werktuigen, met een gehele oppervlakte van 10 are. Een tekort van 25 vierkante meter zou aanleiding geven tot een eis tot vermindering van de pacht prijs, of zelfs tot ontbinding van de pacht.

Art. 8.

1. In het tweede lid, tweede en derde regel, het woord « omtrent » vervangen door het woord « in ».

2. Op de laatste regel van hetzelfde lid, de woorden « der hoeve » weglaten.

VERANTWOORDING.

Zou het om nijverheidsproducten of koloniale waren kunnen gaan ?

Art. 9.

Voorlaatste en laatste regel van de Franse tekst, de woorden « à laquelle » vervangen door het woord « auxquels ».

VERANTWOORDING.

Waarom het Wetboek verbeteren ? De opstellers er van waren bevredigender dan wij.

Het betrekkelijk voornaamwoord « auxquels — waaraan » slaat en moet slaan, niet alleen op de overstroming, maar op elk buitengewoon toeval, de overstroming inbegrepen.

Art. 11.

1. De tweede volzin van I van § 2 weglaten.

VERANTWOORDING.

Met veel Senaatsleden, die meer bepaald de belangen van het platteland vertegenwoordigen, kan men denken dat de achttienjarige pacht indruist tegen een gezonde opvatting van de belangen van de pachters. De negenjarige pacht, die vervolgens voor een onbepaalde duur wordt verlengd bevordert het meest de goede betrekkingen tussen partijen, alsmede een lange ingebruikneming. De achtereenvolgende negenjarige pachten zijn van die aard dat ze de verpachter aansporen om de pacht op te zeggen ten einde te vermijden gedurende 11 verdere jaren gebonden te zijn. En de opzegging is een nieuwe aanleiding tot nieuwe mogelijke eisen.

2. In II van § 2, eerste lid, het woord « overeenkomen » vervangen door de woorden « overeengekomen zijn », of de tekst van het begin vervangen door de woorden « In de pacht kan aan de verpachter, bijaldien hij zich houdt aan de duur en de modaliteiten van opzegging als bepaald bij artikel 1775, het recht worden voorbehouden om aan de pacht een... »

3. In II van § 2, tweede lid, de woorden « Zij kunnen eveneens overeenkomen » vervangen door de woorden « Bij de pacht kan eveneens worden bepaald... »

VERANTWOORDING.

Het hier gebruikte woord « overeenkomen » is niet helemaal juist.

4. Au II du § 2, 3^e alinéa, 3^e ligné, remplacer « depuis le jour du » par « du ».

JUSTIFICATION.

« Dans les six mois du départ », cela suffit. Le fermier doit partir un jour quelconque.

5. Supprimer le IV du § 2.

JUSTIFICATION.

Le projet accorde au preneur un bail de 18 ans, voire un bail perpétuel. Pourquoi lui donner la faculté d'abandonner la ferme *ad nutum*? Il peut en résulter de graves préjudices pour le bailleur.

Art. 14.

1. Au 3^e alinéa, remplacer « à défaut » par « à défaut de bail ».

JUSTIFICATION.

Ellipse inacceptable.

2. Au 7^e alinéa, 2^e ligne, remplacer « Le bailleur est tenu de citer » par « le preneur est tenu de faire citer le bailleur devant le juge en annulation du congé. »

JUSTIFICATION.

Pourquoi charger le bailleur de faire donner citation? C'est à l'opposant au congé — congé qui est l'usage d'un droit normal — à prendre l'initiative de la procédure. Pourquoi renverser les rôles?

Observer, d'autre part, que la partie ne « cite » pas; la citation est l'œuvre du greffier ou de l'huissier.

3. Au 7^e alinéa, supprimer les mots « sérieux et ».

4. Au 8^e alinéa, remplacer les mots « comme motifs sérieux » par « comme justifiant le congé ».

JUSTIFICATION.

Le mot « sérieux » engendrera d'innombrables procès. Aussi bien ce mot a des sens fort divers.

Imagine-t-on des motifs folichons ou « rigolos »?

Le mot « motif » dit bien ce qu'il veut dire. Il s'oppose à prétexte. Dès lors que le motif est fondé, il suffit, pour justifier le congé à fin de bail, à la différence du prétexte ou du caprice.

5. Au 4^e, remplacer les mots « dans le but de constituer des exploitations remembrées » par « ayant pour but l'amélioration des exploitations ».

JUSTIFICATION.

« Dans le but de » est d'une correction douteuse. Remembrement n'est pas français.

6. Au 6^e, supprimer les mots « graves » et « manifesté ».

JUSTIFICATION.

Si le fermier injurie son bailleur, n'est-ce pas assez pour que celui-ci désire changer de fermier à la fin de 9 ans?

Et serait-il indispensable que l'hostilité du fermier dût se marquer par des actes « d'hostilité manifeste »?

7. A l'8^e, 1^{er} alinéa, ajouter : « ou du mauvais entretien des bâtiments ».

4. In II van § 2, derde lid van de Franse tekst, de woorden « depuis le jour » weglaten.

VERANTWOORDING.

Het is onnodig van de « dag van het vertrek » te gewagen. Het spreekt vanzelf dat het vertrek op een bepaalde dag geschiedt.

5. Het IV van § 2 weglaten.

VERANTWOORDING.

Bij het ontwerp wordt de pachter begunstigd met een pacht van 18 jaren of zelfs met een altijddurende pacht. Waarom zou men hem de mogelijkheid verlenen de hoeve *ad nutum* te verlaten? Daarmede kan de verpachter zwaar benadeeld worden.

Art. 14.

1. In de Franse tekst 3^{de} lid, de woorden « à défaut » vervangen door « à défaut de bail ».

VERANTWOORDING.

Onaanvaardbare weglating.

2. In het 7^{de} lid, 3^{de} regel en vv., de woorden « is de verpachter gehouden de pachter tot geldigverklaring van de opzegging te dagvaarden voor de vrederechter » vervangen door « is de pachter gehouden de verpachter tot vernietiging van de opzegging voor de rechter te doen dagvaarden. »

VERANTWOORDING.

Waarom de verpachter belasten met de dagvaarding? Het is degene die verzet aantekent tegen de opzegging, — opzegging die de uitoefening is van een normaal recht, — die de gerechtelijke actie moet instellen. Waarom de rollen omkeren?

Merk verder op dat niet de partij « dagvaardt »! De dagvaarding is het werk van de griffier of van de deurwaarder.

3. In het 7^{de} lid, de woorden « ernstig en » weglaten.

4. In het 8^{ste} lid, de woorden « ernstige redenen » vervangen door « als redenen tot opzegging ».

VERANTWOORDING.

Het woord « ernstige » zal aanleiding geven tot ontelbare processen. Dit woord heeft trouwens zeer verschillende betekenissen.

Kan men zich grappige of « lollige » redenen indenken?

Het woord « reden » drukt goed genoeg uit wat het zeggen wil. Het sluit alle voorwendsel uit. Wanneer dus de reden gegrond is, volstaat zij om de opzegging bij het verstrijken van de pacht te wettigen, in tegenstelling met het voorwendsel of de gril.

5. In het 4^e de woorden « herverkavelde bedrijven te vormen » vervangen door « de bedrijven te verbeteren ».

VERANTWOORDING.

In de Franse tekst is de juistheid van de uitdrukking « dans le but de » twijfelachtig. « Remembrement » is geen Frans.

6. In het 6^e de woorden « zware » en « klaarblijkende » weglaten.

VERANTWOORDING.

Volstaat het niet dat de pachter zijn verpachter beledigt, opdat deze laatste bij het einde der 9 jaar een andere pachter zou willen nemen?

En is het wel strikt noodzakelijk dat de vijandigheid van de pachter zich uit door daden « van klaarblijkende vijandigheid »?

7. In het 8^e, 1^{ste} lid, toevoegen : « of door het slechte onderhoud der gebouwen ».

JUSTIFICATION.

Pourquoi le propriétaire pourrait-il congédier un fermier qui déprécierait le bien par une mauvaise culture et non celui qui déprécierait les bâtiments par un manque d'entretien?

Art. 16.

1. Remplacer « ajouté » par « inséré ».

2. Supprimer le dernier alinéa.

JUSTIFICATION.

Le dernier alinéa est une redondance.

Art. 17.

1. Supprimer le 4^e alinéa du 2^e.

JUSTIFICATION.

La charge peut être excessive pour le bailleur.

2. Supprimer le dernier alinéa.

JUSTIFICATION.

Pourquoi cette faveur? Le locataire est couvert par l'hypothèque.

Art. 19.

Supprimer la dernière phrase.

JUSTIFICATION.

Laissons la liberté au juge qui en usera suivant l'équité. Si l'une des parties est conciliante et n'accepte de faire des concessions gratuites que pour éviter un procès, pourquoi lui imposer la charge d'une partie des frais?

Art. 20.

1. Au II, 5^e alinéa, 3^e ligne, remplacer les mots « avoir un motif sérieux pour faire valider... » par « être en droit de faire valider... ».

JUSTIFICATION.

Le bailleur devra, s'il ne l'a déjà fait, invoquer un motif fondé. L'abandon de l'épithète « sérieux » à l'article 14 implique le remaniement du texte de l'article 20.

2. Supprimer le 6^e alinéa du II.

JUSTIFICATION.

Pourquoi assurer au fermier qui s'est maintenu en jouissance par la prorogation durant 5 ou 6 ans, alors que le propriétaire peut faire valoir un motif « sérieux » à l'appui de son congé, de prolonger encore sa jouissance de la ferme durant 2 ou 3 ans? On perd de vue que nombre de jeunes ménages attendent une ferme depuis des années.

3. Au III, 3^e alinéa, supprimer les mots « en raison de circonstances spéciales ».

JUSTIFICATION.

Ces mots donneront lieu à de nombreux procès et à de grandes dif-

VERANTWOORDING.

Waarom zou de eigenaar een pachter mogen opzeggen die het goed aan waarde doet verliezen door een slechte bebouwing, en niet een pachter die de gebouwen laat vervallen bij gebrek aan onderhoud?

Art. 16.

1. De woorden « aan het Burgerlijk Wetboek toegevoegd » vervangen door « in het Burgerlijk Wetboek ingelast ».

2. Het laatste lid weglaten.

VERANTWOORDING.

Het laatste lid vormt een nutteloze herhaling.

Art. 17.

1. Het 4^e lid van het 2^e weglaten.

VERANTWOORDING.

De last kan overdreven groot zijn voor de verpachter.

2. Het laatste lid weglaten.

VERANTWOORDING.

Waarom deze gunst? De huurder is voor verlies gevrijwaard door de hypotheek.

Art. 19.

De laatste volzin weglaten.

VERANTWOORDING.

Wij moeten volledige vrijheid laten aan de rechter, die er naar billijkheid gebruik zal van maken. Zo één der partijen een verzoenende houding aanneemt en slechts toegevingen wil doen, om een proces te vermijden, waarom haar dan een deel der kosten doen dragen?

Art. 20.

1. In het II, 5^e lid, 2^e regel, de woorden « een ernstige reden te hebben » vervangen door de woorden « het recht te hebben ».

VERANTWOORDING.

De verpachter zal, indien hij het niet reeds gedaan heeft, zich moeten beroepen op een gegronde reden. Uit de weglating van het bijvoeglijk naamwoord « ernstige » in artikel 14 volgt dat ook de tekst van artikel 20 moet gewijzigd worden.

2. Het 6^e lid van II weglaten.

VERANTWOORDING.

Waarom aan de pachter, die door de verlenging 5 of 6 jaar lang in het genot is gebleven, terwijl de eigenaar zich kan beroepen op een « ernstige » reden tot staving van zijn opzegging, de verlenging van het genot der hoeve gedurende 2 of 3 jaar verzekeren? Men vergeet dat talrijke jonge gezinnen sedert jaren op een hoeve wachten.

3. In het III, 3^e lid, de woorden « wegens bijzondere omstandigheden » weglaten.

VERANTWOORDING.

Die woorden zullen aanleiding geven tot talrijke processen en tot

ficultés. Si le fermage est inférieur ou supérieur de 15 % aux fermages de la région, pourquoi ne pas en autoriser la revision ?

4. Au IV, remplacer le texte par ce qui suit :

« L'arrêté-loi du 22 janvier 1945 concernant la répression des infractions à la réglementation relative à l'approvisionnement du pays est abrogé en tant qu'il s'applique aux fermages. »

JUSTIFICATION.

Les fermages restent légalement limités au coefficient 1,4. Les produits sont vendus au coefficient 4 et les réparations aux bâtiments coûtent de 5 à 6 fois le prix d'avant guerre.

80 % des biens ruraux sont loués à des conditions bien supérieures au plafond légal. Maintenir la disposition pénale qui réprime pareils dépassements constituerait un abus puisque nulle part il n'est fait application de ces pénalités. Ce serait nettement injuste.

grote moeilijkheden. Indien de pacht prijs 15 % meer bedraagt dan de pacht prijzen in de streek, waarom dan de herziening er van niet toelaten ?

4. In het IV, de tekst vervangen door wat volgt :

« De besluitwet van 22 Januari 1945 betreffende het beteugelen van elke inbreuk op de reglementering betreffende de bevoorrading van het land wordt ingetrokken. » voor zover zij betrekking heeft op de pacht prijzen. »

VERANTWOORDING.

De pacht prijzen blijven wettelijk beperkt tot coëfficiënt 1,4. De producten worden verkocht tegen coëfficiënt 4 en de herstellingen aan de gebouwen kosten 5 tot 6 maal meer dan vóór de oorlog.

80 % der landgoederen worden verhuurd tegen prijzen die hoger zijn dan het wettelijk maximum. De strafbepaling handhaven die het overschrijden van het maximumbedrag beteugelt, zou een misbruik zijn, vermits deze straffen nergens toegepast worden. Het zou werkelijk onrechtvaardig zijn.

M. PHILIPPART.

II. — AMENDEMENTS

PRESENTES PAR M. BONENFANT

AU TEXTE
ADOPTÉ PAR LA COMMISSION.

Art. 11.

1. Au 2^e alinéa, supprimer les mots :

« s'il s'agit d'une première occupation ».

2. Au 3^e alinéa, supprimer les mots :

« au cours de la première occupation de 9 ans ».

3. Supprimer le 4^e alinéa.

Art. 15.

Rédiger comme suit le 2^e alinéa :

« A défaut du congé prévu à l'article 1775 le bail continue par reconduction pour une durée de 9 ans prenant cours à l'expiration de son terme. »

II. — AMENDEMENTEN

VOORGESTELD DOOR DE HEER BONENFANT

OP DE TEKST
AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE.

Art. 11.

1. In het 2^e lid, de woorden weglaten :

« bij een eerste ingebruikneming ».

2. In het 3^e lid, de woorden weglaten :

« in de loop van de eerste ingebruikneming van negen jaar ».

3. Het 4^e lid weglaten.

Art. 15.

Het 2^e lid doen luiden als volgt :

« Bij gebreke van de bij artikel 1775 bedoelde opzegging, gaat de pacht verder door inhuring voor een duur van 9 jaar die een aanvang neemt bij het verstrijken van de termijn er van. »

A. BONENFANT,
T. DEJACE.

III. — AMENDEMENT

PRESENTE PAR M. LEFEBVRE René.

Dispositions transitoires.

Art. 20.

Ajouter après le 4^e alinéa du II, le texte suivant :

« Pour les baux en cours depuis sept ans et plus, au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, le bailleur qui estime pouvoir s'opposer au renouvellement du bail est tenu de donner congé endéans les 3 mois et en se conformant aux dispositions de l'article 1775. »

III. — AMENDEMENT VOORGESTELD

DOOR DE HEER LEFEBVRE René.

Overgangsbepalingen.

Art. 20.

Na het 4^e lid van II, de volgende tekst toevoegen :

« Voor de pachten welke lopen sedert zeven jaar en meer op het oogenblik van de inwerkingtreding van deze wet, is de pachter 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. »

R. LEFEBVRE.
E. RONGVAUX,
J. VAN DEN EYNDE.
