

SENAT DE BELGIQUE BELGISCHE SENAAT

SESSION DE 1959-1960

SEANCE DU 19 NOVEMBRE 1959

Proposition de loi tendant à compléter l'article 3 de la loi du 26 juillet 1952, relative à la limitation du taux des fermages.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 26 juillet 1952 prévoit dans quelles mesure et conditions l'augmentation du taux des fermages peut se réaliser, notamment par l'accord entre le bailleur et le preneur.

Le taux nouveau prévu par la loi ne peut excéder deux fois et demie le montant du loyer des fermages de 1939.

Si le taux des fermages est converti en denrées, un coefficient supérieur à $2\frac{1}{2}$ ne peut être affecté aux espèces sans que le propriétaire puisse exiger la fourniture de denrées.

Lorsqu'un preneur demande la révision du fermage d'un bien en cours de bail parce que le taux est supérieur à deux fois et demie celui de 1939, le bail n'est pas déclaré nul mais le fermage est ramené au taux légal.

Cette disposition, si elle autorise le locataire à en faire usage, rares sont ceux-ci qui osent porter devant le Juge de Paix compétent les litiges qui les opposent au bailleur notamment lorsqu'il s'agit d'exigences excessives et irrégulières de la part du propriétaire.

Même lorsqu'un locataire est assez audacieux pour le faire, il craint malgré la loi que le propriétaire, se prévalant des privilèges qui lui sont conférés par l'article 1775 - 1^o du Code civil, n'en profite pour reprendre son bien.

ZITTING 1959-1960

VERGADERING VAN 19 NOVEMBER 1959

Voorstel van wet houdende aanvulling van artikel 3 van de wet van 26 juli 1952 betreffende de beperking van de pacht prijzen.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De wet van 26 juli 1952 bepaalt in hoeverre en onder welke voorwaarden de pacht prijzen mogen worden verhoogd, o.m. door een overeenkomst tussen pachter en verpachter.

Het nieuwe bedrag mag volgens de wet in geen geval hoger zijn dan twee en een half maal de pacht prijs van 1939.

Wordt de pacht prijs omgezet in waren, dan mag de in speciën uitgedrukte coëfficiënt ten hoogste 2,5 bedragen en kan de eigenaar niet eisen dat de waren in natura worden geleverd.

Wanneer een pachter herziening vordert van de prijs van een lopende pacht omdat die hoger is dan twee en een half maal het bedrag van 1939, wordt de pacht niet nietig verklaard, maar de pacht prijs teruggebracht tot het wettelijke bedrag.

Niettegenstaande de mogelijkheid die in deze bepaling besloten ligt, durven slechts zeer weinig pachters hun geschillen met de verpachter bij de vrederechter aanbrengen, vooral wanneer de eigenaars overdreven of onwettige eisen stellen.

En wanneer een pachter het dan aandurft zulks te doen, vreest hij steeds, in weerwil van de wet, dat de eigenaar zich zal beroepen op de voorrechten die artikel 1775 - 1^o, van het Burgerlijk Wetboek hem toekent, om zijn goed weer in bezit te nemen.

Ainsi donc, le droit de réclamation que la loi semble ouvrir aux locataires est purement illusoire.

Ce n'est plus un secret pour personne appartenant au monde des agriculteurs que les locataires sont souvent obligés d'accepter les exigences extralégales imposées par certains propriétaires.

La loi du 26 juillet 1952, à la lueur de l'expérience acquise, ne prévoit pas de sanctions suffisamment sévères à l'égard de ceux qui se mettent en infraction, vis-à-vis de la loi.

Trop souvent également on déplore la complicité entre propriétaires et locataires.

C'est l'occasion parfois à un tiers locataire de renchérir sur le taux des fermages payés légalement pour enlever à son voisin la terre qui constitue son principal outil de travail.

Il appert donc nettement que le locataire réclamant est insuffisamment protégé par la législation actuelle; même quand le propriétaire est convaincu d'irrégularité, le preneur ne peut pas éviter les représailles dont il sera l'objet bien souvent.

Le but poursuivi en déposant cette proposition de loi est de mettre un terme aux pratiques dont trop souvent sont victimes les locataires de biens ruraux.

Nous désirons des sanctions plus sévères à l'endroit du bailleur trop exigeant. Comme corollaire à la condamnation dont il sera l'objet notre proposition prévoit que durant une période de 18 années il sera interdit au propriétaire de donner le préavis de renon au locataire.

En présence de la sévérité que nous entendons donner à la loi ainsi qu'une protection plus efficace des locataires-cultivateurs, la plupart des abus en la matière pourront être plus facilement évités et ainsi prendra fin une forme d'exploitation que tous les honnêtes gens réprouvent.

A. MOULIN.

Proposition de loi tendant à compléter l'article 3 de la loi du 26 juillet 1952, relative à la limitation du taux des fermages.

Article Unique.

La demande du preneur en revision du fermage, si elle est acceptée et jugée fondée par le Juge de Paix, entraînera à charge du bailleur, une

De vordering die de wet aan de pachters verleent, heeft dan ook niet de minste praktische betekenis.

In landbouwerskringen is het voor niemand een geheim meer dat de pachters dikwijls worden gedwongen de buitenwettelijke verplichtingen te aanvaarden die sommige eigenaars hun opleggen.

In het licht van de opgedane ervaring, is komen vast te staan dat de sancties van de wet van 26 juli 1952 niet streng genoeg zijn.

Het is ook te betreuren dat sommige eigenaars en pachters elkaar verstaan om de wet geweld aan te doen.

Zo gebeurt het dat een derde-pachter een hogere pacht prijs aanbiedt dan wettelijk geoorloofd is om aan zijn geboor de grond te ontfutselen waarop deze zijn brood moet verdienen.

Uit dit alles blijkt duidelijk dat de huidige wetgeving geen voldoende bescherming biedt aan de pachter die een klacht indient. Zelfs wanneer de eigenaar op onwettige praktijken wordt betrapt, zal de pachter zeer vaak niet ontkomen aan weerwraakmaatregelen.

Dit wetsvoorstel heeft dan ook ten doel een einde te maken aan de praktijken waarvan de pachters van landeigendommen al te vaak het slachtoffer zijn.

Wij verlangen strengere sancties tegen de verpachters die te veeleisend zijn. Ons voorstel bepaalt bovendien dat de verpachter, die veroordeeld, wordt, gedurende 18 jaren verbod zal worden opgelegd om de pacht op te zeggen.

Dank zij een grotere strengheid van de wet en een betere bescherming van de pachters zullen de meeste misbruiken op dit gebied gemakkelijker kunnen worden verhinderd en zal er een einde komen aan een vorm van uitbuiting, die door alle eerlijke mensen wordt gelaakt.

Voorstel van wet houdende aanvulling van artikel 3 van de wet van 26 juli 1952 betreffende de beperking van de pacht prijzen.

Enig Artikel.

Wanneer de eis van een pachter tot herziening van de pacht prijs door de vrederechter wordt aangenomen en gegrond geacht, zal de verpachter een

amende égale à sept fois l'excédent du fermage dépassant le taux légal.

En outre le bailleur condamné ne pourra, pendant 18 années consécutives, faire usage de son droit de renon au locataire quel que soit le motif invoqué.

Passé le délai de 18 ans le renon pourra être donné dans les formes et conditions déterminées par la loi.

Les effets de la condamnation prennent cours le 1^{er} octobre de l'année suivant celle au cours de laquelle le jugement est intervenu.

A. MOULIN.
J. ROELANTS.
G. BREYNE.
A. LACROIX.
G. LEEMANS.
C. WILLEMS.

geldboete hebben te betalen, gelijk aan zeven maal het gedeelte van de pacht prijs dat het wettelijke bedrag overschrijdt.

Bovendien zal de verpachter gedurende 18 opeenvolgende jaren geen gebruik mogen maken van zijn recht om de pacht op te zeggen, wat ook de aangevoerde reden moge zijn.

Na verloop van 18 jaren zal opzegging kunnen geschieden overeenkomstig de bij de wet bepaalde vormen en voorwaarden.

De veroordeling heeft gevolg op 1 oktober van het jaar na dat waarin het vonnis is uitgesproken.