

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

30 MARS 1982

PROPOSITION DE LOI

complétant et modifiant la législation
sur le bail à ferme

(Déposée par M. Moors)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

I. Considérations générales

Diverses propositions de loi visant à compléter ou à modifier la loi du 4 novembre 1969 modifiant la Section III « Des règles particulières aux baux à ferme » du Chapitre II du Livre III, Titre VIII du Code civil ont été déposées au cours de la législature précédente.

Elles avaient pour but d'améliorer sensiblement la législation sur le bail à ferme.

Il subsiste cependant dans la loi un certain nombre de lacunes pour lesquelles ces propositions n'offrent aucune solution.

C'est pour combler ces lacunes que l'auteur a déposé une proposition de loi (Doc. n° 679/1, 1980-1981) visant notamment :

— à renforcer la protection du preneur en cas de destruction totale ou partielle des bâtiments loués;

— à instaurer un régime plus adéquat et plus simple en ce qui concerne les constructions, travaux et ouvrages exécutés par le preneur;

— à favoriser la conclusion de baux d'une durée de plus de neuf ans.

La Commission chargée d'examiner cette proposition a décidé de la scinder en trois parties et d'en examiner les articles 3 à 12.

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

30 MAART 1982

WETSVOORSTEL

tot aanvulling en wijziging
van de pachtwetgeving

(Ingediend door de heer Moors)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

I. Algemene beschouwingen

Er werden tijdens de vorige legislatuur verscheidene wetsvoorstellen ingediend die ertoe strekten de wet van 4 november 1969 tot wijziging van Afdeling III « Régels betreffende de pacht in het bijzonder » van Hoofdstuk II van Boek III, Titel VIII van het Burgerlijk Wetboek, aan te vullen of te wijzigen.

Deze voorstellen beoogden een belangrijke verbetering van de pachtwet.

Nochtans bleven een aantal leemten bestaan, waarvoor de ingediende voorstellen geen oplossing boden.

Om deze leemten weg te werken, diende de auteur een wetsvoorstel in (Stuk n° 679/1, 1980-1981) om o.m. :

— aan de pachter een grotere bescherming te verlenen bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de gepachte gebouwen;

— een meer aangepaste en eenvoudige regeling uit te werken voor de door de pachter opgerichte gebouwen en uitgevoerde werken;

— pachtcontracten met een duur van meer dan negen jaar te bevorderen.

Bij de bespreking in de commissie werd overeengekomen het voorstel in drie delen te splitsen en besloten de artikel 3 tot en met 12 te bespreken.

Elle a examiné les articles 3, 4 et 5 et mis au point un nouveau texte, qui a fait l'objet d'une proposition distincte (Doc. n° 171/1, 1981-1982).

La présente proposition contient les articles 6 à 12 de la proposition initiale.

II. Examen des articles

Article 1

(Modification de l'article 24 de la même section)

Les dispositions relatives à la validité des clauses qui limitent le droit de disposer du fumier et des clauses qui limitent le droit de disposer de la paille des deux dernières années à la moitié au maximum, sont dépassées compte tenu des formes d'exploitation modernes. Il faut, dès lors, supprimer cette partie de l'article 24, deuxième alinéa, et considérer ces clauses comme inexistantes.

La liberté du preneur quant au mode de culture est souvent restreinte par de vieux arbres, des clôtures usées ou des constructions devenues superflues. Le preneur ne peut enlever ces constructions ou plantations, mais il doit en prendre soin, les entretenir et, si nécessaire, les réparer. L'enlèvement de ces choses superflues et gênantes par le preneur peut donner lieu à la résiliation du bail et à des dommages et intérêts.

Si une liberté réelle quant au mode de culture est donnée au preneur, il doit pouvoir obtenir l'enlèvement des choses gênantes et inutiles, éventuellement après intervention du juge et moyennant indemnisation du bailleur.

Art. 2

(Modification de l'article 25 de la même section)

Les travaux et ouvrages que le preneur doit éventuellement exécuter sont régis par les articles 1720, 1722 et 1724 du Code civil, 25, 26 et 45 de la loi du 4 novembre 1969, selon qu'il s'agit de travaux de réparation, de travaux et ouvrages nouveaux ou de travaux d'amélioration. Chaque catégorie de travail a son propre statut et les indemnités sont réglées différemment. La distinction entre ces différentes catégories de travaux et ouvrages est souvent difficile à établir.

La modification prévoit l'assimilation de tous les travaux et ouvrages qui doivent être exécutés par le preneur et des constructions qu'il doit faire. En ce qui concerne les constructions à faire et les travaux et ouvrages à exécuter dans le cadre de l'habitabilité du bien loué, leur nécessité pour l'habitabilité est remplacée par leur utilité pour l'habitabilité parce que non seulement le terme « nécessaire » a une résonance péjorative, mais aussi parce qu'il empêcherait les preneurs de bénéficier du confort et des équipements devenus courants.

De même il est donné au preneur le droit d'enlever, sans le consentement du bailleur, tant pendant le bail qu'au terme de ce dernier, les travaux et ouvrages exécutés et les constructions faites, avec obligation de remettre le bien dans son état initial et de réparer le dommage éventuellement causé.

Disposant de cette possibilité, le preneur peut faire usage de sa liberté quant au mode de culture; d'autre part, bon nombre de litiges peuvent être évités aussi bien pendant le bail qu'au terme de celui-ci.

Tijdens de bespreking in de commissie werden de artikelen 3, 4 en 5 besproken en werd een nieuwe tekst uitgewerkt die als afzonderlijk voorstel is ingediend (Stuk n° 171/1, 1981-1982).

Het huidige voorstel omvat de artikelen 6 tot en met 12 van het vorige voorstel.

II. Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

(Wijziging van artikel 24 van dezelfde afdeling)

De bepalingen betreffende de geldigheid van de bedingen die het recht van beschikking over de stalmest gedurende de pacht beperken, en de bedingen die het recht van beschikking over het stro van de twee laatste jaren beperken tot ten hoogste de helft, zijn voorbijgestreefd door de moderne uitbatingsvormen. Het past derhalve dit gedeelte van artikel 24, tweede lid, te schrappen en deze bedingen voor niet bestaande te houden.

De vrijheid van bebouwing van de pachter wordt dikwijls beperkt door oude bomen, versleten afsluitingen of overbodig geworden gebouwen. De pachter mag die gebouwen, werken en beplantingen niet wegruimen, maar dient ze te verzorgen, te onderhouden en gebeurlijk te herstellen. Het wegruimen van die overbodige en hinderlijke zaken door de pachter kan aanleiding geven tot pachtverbreking en schadevergoeding.

Indien aan de pachter werkelijk vrijheid van bebouwing gegeven wordt, dan moet hij het wegruimen van hinderlijke en nutteloze zaken kunnen bekomen, gebeurlijk door beroep te doen op de rechter en met vergoeding de verpachter van.

Art. 2

(Wijziging van artikel 25 van dezelfde afdeling)

De door de pachter gebeurlijk uit te voeren werken worden geregeld door de artikelen 1720, 1722 en 1724 van het Burgerlijk Wetboek, 25, 26 en 45 van de wet van 4 november 1969, al naar gelang het gaat om herstellingswerken, nieuwe werken of verbruikswerken. Ieder soort werk heeft zijn eigen statuut en de vergoedingen worden op verschillende wijze geregeld. Het onderscheid tussen die soorten werken is dikwijls zeer moeilijk te maken.

De wijziging voorziet in een gelijkschakeling van al de door de pachter uit te voeren werken en op te richten gebouwen. In verband met de op te richten gebouwen en de in het kader van de bewoonbaarheid van het gepachte goed uit te voeren werken wordt de noodzakelijkheid voor de bewoonbaarheid vervangen door de nuttigheid voor de bewoonbaarheid, omdat het begrip « noodzakelijk » niet alleen een ongunstige klank heeft, maar tevens de pachters zou beletten te genieten van het comfort en de nutsvoorzieningen die algemeen aanvaard zijn.

Tevens wordt aan de pachter het recht gegeven om zonder toestemming van de verpachter de door hem uitgevoerde werken en opgetrokken gebouwen zowel gedurende de pacht als bij het einde van de pacht weg te ruimen, onder de verplichting het goed in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen en de gebeurlijk aangerichte schade te vergoeden.

Door deze mogelijkheid aan de pachter te bieden kan hij van zijn vrijheid van bebouwing gebruik maken en kunnen zowel tijdens als bij het eindigen van de pacht betwistingen vermeden worden.

Le bailleur ne peut réclamer l'enlèvement des constructions, des travaux et ouvrages faits de manière licite.

Art. 3

(Insertion d'un article 29bis dans la même section)

Cet article a pour but de permettre l'entrée du nouvel exploitant dans les meilleures conditions; c'est dans ce but que les dispositions de l'ancien article 1777 sont reprises.

Art. 4

(Modification de l'article 45 de la même section)

Cette modification est indispensable étant donné la modification apportée par l'article 7 de la présente proposition à l'article 25 de la loi sur le bail à ferme.

Art. 5

(Modification de l'article 4 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969)

La loi du 4 novembre 1969 prévoyait en son article III « Loi limitant les fermages » la possibilité d'augmenter le fermage légal d'un dixième si la première période d'occupation avait été concédée pour une durée d'au moins dix-huit ans.

Cette disposition est restée lettre morte dans la pratique, étant donné que l'augmentation autorisée était insuffisante.

L'importance de l'exploitation en faire valoir indirect impose évidemment le maintien d'une législation impérative et supplétive sur le bail à ferme.

La détermination des zones réservées à l'agriculture dans le cadre de l'aménagement du territoire a été un élément d'incertitude en ce qui concerne la destination des biens.

La durée minimum de neuf ans retenue par les différentes législations sur le bail à ferme en vue de garantir la stabilité de l'exploitant n'est plus suffisante compte tenu des investissements imposés par les méthodes actuelles d'exploitation en vue de maintenir une productivité indispensable.

La limitation légale du taux du fermage n'est pas de nature à encourager la conclusion de baux à plus long terme.

En revanche si l'on garantit à l'exploitant la stabilité de son exploitation pendant une plus longue durée, il pourra supporter un fermage plus élevé malgré la limitation des prix agricoles.

Tel est l'objet de la présente proposition.

C'est la durée conventionnelle du bail qui va déterminer le montant du fermage : plus cette durée est longue, plus le fermage qui peut être réclamé sera élevé.

En outre, le bailleur pourra bénéficier, en plus d'un fermage plus élevé, d'avantages d'ordre fiscal qui l'encourageront, par l'intérêt qu'ils présentent, à conclure de tels baux.

Ces dispositions, qui garantissent la stabilité du facteur de production que constitue le sol, ne peuvent s'appliquer qu'aux biens ruraux non bâtis.

Pour les mêmes raisons, les fermages plus élevés ne sont exigibles que pendant les périodes garanties. A leur expiration, le fermage est d'office ramenée au taux légal minimum.

De verpachter kan de wegruiming van de en geoorloofde wijze opgetrokken gebouwen of uitgevoerde werken niet vorderen.

Art. 3

(Invoeeging van een artikel 29bis in dezelfde afdeling)

Dit artikel heeft tot doel de intrede van de nieuwe exploitant in de beste omstandigheden te laten gebeuren en te dien einde worden de bepalingen van het vroegere artikel 1777 hernomen.

Art. 4

(Wijziging van artikel 45 van dezelfde afdeling)

Deze wijziging is noodzakelijk ingevolge de wijziging aangebracht door artikel 7 van dit voorstel aan artikel 25 van de pachtwet.

Art. 5

(Wijziging van artikel 4 van artikel III van de wet van 4 november 1969)

De wet van 4 november 1969 voorzag in artikel III « Wet tot beperking van de pachtprijzen » de mogelijkheid de wettelijk toegelaten pacht prijs te verhogen met een tiende, indien de eerste gebruikperiode toegestaan werd voor een duur van ten minste achttien jaar.

Deze bepaling is in de praktijk dode letter gebleven, omdat de toegelaten verhoging onvoldoende was.

De belangrijkheid van de uitbating als pachter vereist het behoud van een pachtwet van dwingend en aanvullend recht.

De vastlegging van de agrarische zones in het kader van de ruimtelijke ordening heeft een element van onzekerheid in verband met de bestemming van de bouwprizen weggenomen.

De minimumduur van negen jaar die in de verschillende wetgevingen op de landpacht wordt bepaald met het oog op de bestaanszekerheid van de exploitant voldoet niet langer aan de vereisten inzake investeringen die met de huidige exploitatiemethoden vereist worden om de produktiviteit op een redelijk peil te houden.

De wettelijke beperking van de pacht prijs remt de afsluiting van contracten op lange termijn.

Dank zij de waarborg inzake bedrijfsstabiliteit die een exploitant gedurende langere tijd krijgt, kan hij een hogere pacht prijs betalen ondanks de beperking van de landbouwprizen.

Dit is het doel van onderhavig voorstel.

De overeengekomen duur van de pacht zal het bedrag van de pacht prijs bepalen : hoe langer de duur, hoe meer pacht kan gevorderd worden.

Daarenboven zal de verpachter, naast een hogere pacht prijs, voordelen van fiscale aard kunnen genieten. Deze zullen hem, door het belang dat zij vertegenwoordigen, aansporen tot het afsluiten van dergelijke pacht overeenkomsten.

Gebonden aan de waarborg van de stabiliteit van een produktiefactor zoals de grond, kunnen deze bepalingen alleen toegepast worden op de onbebouwde landeigendommen.

Om deze redenen kunnen de verhoogde pacht prijzen slechts gevorderd worden gedurende de gewaarborgde periodes. Na het verstrijken ervan wordt de pacht prijs van rechtswege op het wettelijk bepaalde minimum teruggebracht.

Art. 6

(Ajout à l'article IV de la loi du 4 novembre 1969 — Dispositions transitoires)

Pour les baux en cours les dispositions de l'article 4 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969 restent d'application et l'augmentation ne peut être demandée que dans les conditions qui y sont prévues.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

L'article 24 de la Section III du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 24. — Sont réputées inexistantes, toutes clauses restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées ou quant à la disposition des produits de la ferme.

Sont toutefois valables, les clauses du bail relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalant à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

Sont également réputées inexistantes, les clauses interdisant au preneur de prendre en location d'autres biens que ceux qui font l'objet du bail.

Si des constructions, travaux et ouvrages ou plantations entravent la liberté de culture du preneur, celui-ci pourra les enlever avec le consentement écrit du bailleur et, en cas d'usufruit, avec celui du nu-propriétaire et de l'usufruitier, ou, à défaut, avec l'autorisation du juge de paix.

Cette autorisation peut être subordonnée au paiement d'une indemnité égale au préjudice subi. »

Art. 2

L'article 25 de la même Section III du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 25. — Sans préjudice des articles 1722 et 1724 du Code civil, le preneur a le droit, sauf en cas de congé valable, de faire toutes les constructions, tous les travaux et ouvrages, y compris les travaux et ouvrages nouveaux, les travaux et ouvrages d'amélioration, de réparation ou de reconstruction, qui sont utiles à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

Sans y être tenu, le preneur est autorisé, à tout moment, à enlever ces constructions, travaux et ouvrages; le bailleur ne peut s'y opposer.

Le preneur rétablira le bien dans son état initial et réparera le dommage éventuellement causé. Le bailleur ne peut demander la suppression des constructions, travaux et ouvrages faits par le preneur en conformité aux dispositions du premier alinéa. »

Art. 6

(Aanvulling van artikel IV van de wet van 4 november 1969 — Overgangsbepalingen)

Voor de lopende pachtovereenkomsten blijven de bepalingen van artikel 4 van artikel III van de wet van 4 november 1969 toepasselijk en kan de verhoging slechts in de aldaar vermelde voorwaarden gevraagd worden.

Ch. MOORS

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 24 van Afdeling III, van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 24. — Alle bedingen die de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing van de gepachte grond of omtrent de beschikking over de produkten van de hoeve beperken, worden voor niet bestaande gehouden.

Geldig zijn echter wel de bedingen van de pachtovereenkomst betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond.

Voor niet bestaande worden eveneens gehouden de bedingen die de pachter verbieden andere goederen in pacht te nemen dan de goederen waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft.

De pachter kan, indien gebouwen, werken of beplantingen de vrijheid van bebouwing hinderen, deze wegruimen met de schriftelijke toestemming van de verpachter en, in geval van vruchtgebruik, met deze van de blote eigenaar en van de vruchtgebruiker of, bij gebreke hiervan, met machtiging van de vrederechter.

Deze machtiging kan afhankelijk gemaakt worden van het betalen van een vergoeding gelijk aan de geleden schade. »

Art. 2

Artikel 25 van dezelfde Afdeling III, van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 25. — Onverminderd het bepaalde in de artikelen 1722 en 1724 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de pachter behalve in geval van opzegging, het recht om alle gebouwen en alle werken, onverschillig of het nieuwe werken, verbeteringswerken, herstellingswerken of herbouwingswerken betreft, uit te voeren, die nuttig zijn voor de woonbaarheid van het gepachte goed of dienstig zijn voor de exploitatie van dat goed en die stroken met de bestemming ervan.

Zonder daartoe verplicht te kunnen worden kan de pachter op ieder ogenblik deze gebouwen en werken wegruimen; de verpachter kan zich hiertegen niet verzetten.

De pachter zal het goed in zijn oorspronkelijk toestand herstellen en de gebeurlijk aangerichte schade vergoeden. De verpachter kan de wegruiming van de door de pachter opgerichte gebouwen of uitgevoerde werken, die aan de bepalingen van het eerste lid voldoen, niet vorderen. »

Art. 3

Dans la même Section III du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, est inséré un article 29bis, libellé comme suit :

« Art. 29bis. — Après sa dernière récolte, le preneur sortant doit donner à celui qui lui succède dans l'exploitation toutes les facilités requises pour les travaux de l'année suivantes, en se conformant à l'usage des lieux. »

Art. 4

L'article 45, n° 1, de la même Section III du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, est remplacé par la disposition suivante :

« 1. Indépendamment des indemnités pouvant lui revenir en vertu des articles précédents du chef de constructions, plantations, travaux et ouvrages, le preneur sortant doit recevoir du bailleur une indemnité de sortie du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie, du chef de ses avances aux cultures ainsi que du chef des améliorations aux terres quant à leur état de propreté. »

Art. 5

L'article 4 de l'article III « Loi limitant les fermages » de la loi du 4 novembre 1969 est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 4. — Si le bail, conclu après l'entrée en vigueur de la présente disposition, fixe une période d'occupation supérieure à neuf ans, le fermage des biens non bâtis établi conformément à l'article 3 peut être augmenté de 7,50 % par tranche complète de trois ans au-delà de la durée minimale de neuf ans.

A l'expiration de la période d'occupation ainsi convenue, le fermage est ramené de plein droit au maximum autorisé conformément à l'article 3. »

Art. 6

L'article IV « Dispositions transitoires » de la loi du 4 novembre 1969 est complété comme suit :

« 6° les dispositions de l'article 4 de l'article III de la loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages et publiées au *Moniteur belge* du 25 novembre 1969 restent applicables aux baux en cours. »

17 mars 1982.

Art. 3

In dezelfde Afdeling III, van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, wordt een artikel 29bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 29bis. — De pachter is gehouden om, na zijn laatste oogst, aan zijn opvolger op het bedrijf alle nodige faciliteiten te verlenen voor het uitvoeren van de werken van het daaropvolgend jaar, conform de plaatselijke gebruiken. »

Art. 4

Artikel 45, n° 1, van dezelfde Afdeling III, van Hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 1. Afgezien van de vergoedingen die aan de pachter, krachtens de voorafgaande artikelen, kunnen toekomen uit hoofde van gebouwen, aanplantingen en werken, moet de afgaande pachter van de verpachter een vergoeding ontvangen voor het stro, de mest en navette die hij bij zijn vertrek achterlaat, voor de bebouwing die hij bij voorraad heeft gedaan, alsmede voor de verbeteringen aangebracht aan de gronden, wat hun staat van zuiverheid betreft. »

Art. 5

Artikel 4 van artikel III « Wet tot beperking van de pacht-prijzen » van de wet van 4 november 1969 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 4. — Voor zover de pachtovereenkomst, gesloten na de inwerkingtreding van deze bepaling, voorziet in een gebruiksperiode van meer dan negen jaar, mag de pacht prijs voor de onbebouwde eigendommen, vastgesteld overeenkomstig artikel 3, verhoogd worden met 7,50 % per volledige schijf van drie jaar boven de minimum pachtijd van negen jaar.

Bij het verstrijken van de aldus overeengekomen gebruiksperiode, wordt de pacht prijs van rechtswege verminderd tot het toegelaten maximum overeenkomstig artikel 3. »

Art. 6

Artikel IV houdende de overgangsbepalingen van dezelfde wet van 4 november 1969 wordt aangevuld met een nieuwe 6°, luidend als volgt :

« 6° de bepalingen van artikel 4 van artikel III van de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pacht prijzen blijven toepasselijk op de lopende pachtovereenkomsten. »

17 maart 1982.

Ch. MOORS .