

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1966-1967.

9 JANUARI 1967.

WETSONTWERP

tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DE HEER LINDEMANS.

Eerste artikel.

1. — De tekst van artikel 3 vervangen door wat volgt :

« Art. 3. — De pacht moet schriftelijk worden vastgesteld.

» Indien geen geschreven pachtovereenkomst werd opgesteld, kan elke partij de andere bij aangetekend schrijven aanmanen de ontworpen pachtovereenkomst te ondertekenen.

» Wanneer geen geschreven pachtovereenkomst is tot stand gekomen binnen een termijn van dertig dagen na de in vorig lid bedoelde aanmaning, uitgaande van diegene die het gebruik heeft van een landeigendom, geldt het ontwerp, door deze laatste gevoegd bij zijn boven bedoelde aanmaning, als geschreven pachtovereenkomst, tot het tegenbewijs wordt geleverd door de andere partij. Deze regel geldt zowel voor het bestaan zelf van de pacht, als voor de pachtvoorwaarden, daaronder begrepen het tijdstip van ingebruikneming en de pachtprijs.

» Wanneer geen geschreven pachtovereenkomst is tot stand gekomen, noch in der minne, noch krachtens de bepalingen van voorgaande leden, kan de gebruiker van een landeigendom, met alle rechtsmiddelen, getuigen en vermoedens inbegrepen, het bewijs leveren van de pacht en van de pachtvoorwaarden, daaronder begrepen het tijdstip van ingebruikneming en de pachtprijs.

» Indien één of méér pachtvoorwaarden niettemin niet vastgesteld werden en niet kunnen vastgesteld worden krachtens voorgaand lid, worden zij bepaald door de vrederechter, die zich laat leiden door de gebruiken van de streek, eventueel na deskundig onderzoek.

Zie :

95 (1965-1966) : N° 1.

— N°s 2 en 3 : Amendementen.

Chambre des Représentants

SESSION 1966-1967.

9 JANVIER 1967.

PROJET DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux.

AMENDEMENTS
PRÉSENTES PAR M. LINDEMANS.

Article premier.

1. — Remplacer le texte de l'article 3 par ce qui suit :

« Art. 3. — Le bail doit être constaté par écrit.

» Si aucun bail écrit n'a été établi, chaque partie peut sommer l'autre, par lettre recommandée à la poste, de signer le projet de bail.

» Si aucun bail écrit n'a été établi dans un délai de trente jours après la sommation visée à l'alinéa précédent et émanant de l'occupant d'un bien rural, le projet annexé par ce dernier à la sommation précitée tient lieu de bail écrit jusqu'à ce que la partie adverse fasse la preuve contraire. Cette règle est applicable tant en ce qui concerne l'existence même du bail qu'en ce qui concerne ses clauses, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage.

» Si aucun bail n'a été établi, ni à l'amiable, ni en vertu des dispositions prévues aux alinéas précédents, l'occupant d'un bien rural peut, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris, faire la preuve du bail et de ses clauses, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage.

» Si cependant une ou plusieurs clauses du bail n'ont pas été ou n'ont pas pu être constatées en vertu de l'alinéa précédent, elles seront déterminées par le juge de paix, lequel s'inspirera des usages de la région, après expertise éventuelle.

Voir :

95 (1965-1966) : N° 1.

— N°s 2 et 3 : Amendements.

» De kosten van rechtspleging, voortvloeiend uit de voorschriften van dit artikel, vallen ten laste van de verpachter, tenzij de gebruiker wordt afgewezen van zijn eis tot vaststelling van de pacht zelf. »

VERANTWOORDING.

De rechtszekerheid wordt beter gediend, wanneer, vooraleer de eigenlijke betwisting oprijst, een ontwerp van geschreven pacht-overeenkomst tussen partijen kan gewisseld worden, en wanneer het ontwerp van de gebruiker als overeenkomst geldt tot het tegenbewijs.

Bovendien lijkt het aangewezen, te preciseren dat de vrederechter zich bij het bepalen van de pachtvoorwaarden dient te gedragen naar de gebruiken van de streck.

2. — In artikel 12, n° 2, de tweede zin, vanaf de woorden: « De verpachter moet dat evenwel... », weglaten.

VERANTWOORDING.

Het is niet verantwoord de bevoegdheid van de rechter inzake het vaststellen van de hoedanigheid van bouw- of industriegrond te beknotten en de rechter ondergeschikt te maken aan de beslissingen van de bestuurlijke overheden. Bovendien levert het verlenen van een verkavelingsvergunning niet het bewijs dat een grond bouwgrond is. Die grond kan precies pas bouwgrond worden na het uitvoeren van de werken die het verkavelingsplan voorziet. Tussen het ogenblik van de verkavelingsvergunning en de bouwrijpheid van de gronden kunnen jaren verlopen.

3. — In hetzelfde artikel 12, n° 6 vervangen door wat volgt:

« 6. Is de opzegging met toepassing van vorenstaande bepaling vervallen, dan kan om geen enkele reden een nieuwe opzegging worden gedaan vóór ten minste één jaar na de kennisgeving van voornoemde opzegging. Die termijn is drie jaar wanneer de verpachter tot geldigverklaring van de opzeg heeft gedagvaard of in verzoening opgeroepen voor de rechter. »

VERANTWOORDING.

Er bestaat geen enkele reden om de huidige termijn van drie jaar te verminderen, tenzij wanneer de pachter na het verzenden van de opzegging niet verder werd verontrust. Indien de verpachter de procedure heeft ingezet, dient de huidige termijn van drie jaar behouden te worden, ongeacht het verder verloop van die procedure. Meteen wordt een einde gemaakt aan de betwistingen in de rechtspraak terzake.

4. — Een artikel 37bis (nieuw) invoegen, dat luidt als volgt:

« Art. 37bis. — De pachter kan door hem gepachte goederen onderverpachten of de pacht ervan overdragen aan derden, wanneer zij tengevolge van de uitvoering van openbare werken door hem niet meer of slechts moeilijker kunnen uitgebaat worden.

» De onderverpachting of pachtoverdracht wordt door de pachter aangezegd aan de verpachter, bij aangetekend schrijven, dat de naam en adres van de onderpachter of nieuwe pachter aanduidt.

» De verpachter kan hiertegen verzet aantekenen in de voorwaarden en termijnen voorgeschreven in artikel 36 en 37. »

VERANTWOORDING.

Zie wetsvoorstel n° 65/1 (1965-1966).

5. — In artikel 46, het eerste lid aanvullen met wat volgt:

« ongeacht de termijn van vooropzeg ».

» Les frais de procédure résultant des prescriptions du présent article sont à charge du bailleur, à moins que l'occupant ne soit débouté de sa demande de constat du bail. »

JUSTIFICATION.

La certitude judiciaire est mieux servie, lorsqu'un projet de bail écrit peut être échangé entre les parties avant que ne surgissent les véritables contestations, ainsi que lorsque le projet appartenant à l'occupant tient lieu de bail jusqu'à preuve contraire.

En outre, il est indiqué, semble-t-il, de préciser que le juge de paix doit s'inspirer des usages de la région pour déterminer les clauses du bail.

2. — A l'article 12, n° 2, supprimer la deuxième phrase, à partir des mots: « Toutefois, le bailleur... »

JUSTIFICATION.

Il n'est pas justifié de restreindre la compétence du juge en matière de constatation de la nature des terrains à bâtir ou à destination industrielle et de subordonner un jugement aux décisions des autorités administratives. De plus, l'octroi d'un permis de lotir n'est pas censé prouver qu'une terre soit un terrain à bâtir. Il est possible, précisément, que cette terre ne devienne terrain à bâtir qu'après l'exécution des travaux prévus au plan de lotissement. Entre le moment de l'octroi du permis de lotir et celui où le terrain est prêt à être bâti, des années peuvent s'écouler.

3. — Au même article 12, remplacer le n° 6 par ce qui suit:

« 6. Si, par application de la disposition qui précède, un congé est devenu caduc, un nouveau congé ne peut être donné, pour quelque motif que ce soit, avant un an au moins à dater de la notification de premier congé. Ce délai est porté à trois ans lorsque le bailleur a été cité en validation du congé ou appelé en conciliation devant le juge. »

JUSTIFICATION.

Il n'y a aucune raison de réduire le délai actuel de trois ans, sauf lorsque le preneur n'a plus été inquiété après l'envoi du congé. Si le bailleur a entamé la procédure, le délai actuel de trois ans doit être maintenu, quel que soit le déroulement ultérieur de cette procédure. Ainsi, il est mis fin aux contestations rencontrées dans la jurisprudence en la matière.

4. — Insérer un article 37bis (nouveau), libellé comme suit:

« Art. 37bis. — Le preneur peut sous-louer les biens loués par lui ou en céder le bail à des tiers lorsque l'exécution de travaux publics ne lui permet plus d'exploiter ces biens ou rend leur exploitation plus difficile.

» La sous-location ou la cession du bail sont notifiées par le preneur au bailleur, par lettre recommandée indiquant le nom et l'adresse du sous-locataire ou du nouveau preneur.

» Le bailleur peut y faire opposition dans les conditions et délais prévus aux articles 36 et 37. »

JUSTIFICATION.

Voir proposition de loi n° 65/1 (1965-1966).

5. — A l'article 46, compléter le premier alinéa par ce qui suit:

« quel que soit le délai de préavis ».

6. — In hetzelfde artikel 46, het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING.

De schade van de pachter staat niet in functie van de termijn van vooropzeg of van de oorspronkelijke aard van de grond.

Art. 3.

Dit artikel aanvullen met een 4°, dat luidt als volgt :

« 4°. Artikel 6 is toepasselijk op de lopende pachtovereenkomsten, die betrekking hebben op gronden, die gezien hun ligging moeten worden beschouwd als bouwgronden of als gronden voor industrieel gebruik bestemd, mits zij als zodanig zijn opgegeven in de pachtovereenkomst, of door de vrederechter als zodanig worden erkend. »

VERANTWOORDING.

Dit amendement staat in functie van het aanvaarden van het amendement van de heren De Nolf en cs. (Stuk n° 95/3) bij artikel 6. De strengere regeling voor opzegging van bouw- en industriegronden is verantwoord. Maar men mag daarbij niet uit het oog verliezen, dat de verpachters van zulke gronden in het verleden niet verplicht waren de aard van die gronden in de pachtovereenkomst te vermelden. Zij hebben dat zeer dikwijls niet gedaan omdat de gronden klaarblijkelijk bouwgronden waren, en omdat zij derhalve de zekerheid hadden dat de vrederechter die kwalifikatie zou verlenen. Het ware onrechtvaardig deze verpachters te beboeten, omdat zij zich in het verleden gedragen hebben naar de wettelijke regeling terzake.

6. — Au même article 46, supprimer le deuxième alinéa.

JUSTIFICATION.

Le dommage subi par le preneur n'est pas fonction du délai de préavis ou de la nature initiale du terrain.

Art. 3.

Compléter cet article par un 4°, libellé comme suit :

« 4°. L'article 6 est applicable aux baux en cours concernant des terrains qui, de par leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou comme terrains à destination industrielle, s'ils sont déclarés comme tels dans le bail ou reconnus comme tels par le juge de paix. »

JUSTIFICATION.

Cet amendement est en rapport avec l'adoption de l'amendement de MM. De Nolf et consorts (Doc. n° 95/3) à l'article 6. Un régime plus sévère en matière de congés relatifs à des terrains à bâtir et des terrains à destination industrielle se justifie, mais il importe de ne pas perdre de vue que, par le passé, les bailleurs de ces terrains n'étaient pas tenus de faire mention de la nature de ceux-ci dans les baux. Très souvent, ils ne l'ont pas fait parce que ces terrains étaient de toute évidence des terrains à bâtir, et parce qu'ils avaient, dès lors, la certitude que le juge de paix leur accorderait cette qualification. Il serait inéquitable de pénaliser ces bailleurs parce qu'ils se sont réglés dans le passé sur les dispositions légales en la matière.

L. LINDEMANS.