

BELGISCHE SENAAT

VERGADERING VAN 26 FEBRUARI 1929.

Verslag uit naam van de Commissie van Landbouw, belast met het onderzoek van het Wetsontwerp tot herziening van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de Landpacht. (Ontwerp door de Kamer der Volksvertegenwoordigers gewijzigd.)

(Zie de n^{rs} 108 (buitengewone zitting 1925), 429 (zitting 1925-1926), 86, 162 (zitting 1926-1927) 32, 225 (zitting 1927-1928), 102 (zitting 1928-1929) en de Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 17, 18, 24 en 25 November 1926, 12, 13, 20, 26, 27 en 28 Januari, 2, 3 en 9 Februari, 26, 27 en 28 April, 4 en 5 Mei 1927, 23, 30 en 31 Januari, 6 en 13 Februari 1929; de n^{rs} 112, 108 (zitting 1926-1927), 10, 15, 17 (zitting 1927-1928), 84 (zitting 1928-1929) en de Handelingen van den Senaat, vergaderingen van 9, 10, 15, 16, 17, 29 en 30 November en 13 December 1927.)

Aanwezig : de heeren Baron RUZETTE, voorzitter; BEOSIER, DE COCK DE RAMEYEN, Baron DE MOFFARTS, Ridder DE VRIÈRE, HENAULT, LIMAGE, MOUSTY, Baron VAN ZUYLEN en MULLIE, verslaggever.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Op 13 December 1927 heeft de Senaat met 85 stemmen en 54 onthoudingen het wetsontwerp goedgekeurd tot herziening van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht.

De Senaat had dit moeilijk vraagstuk rijpelijk overwogen. In zijn groote trekken had hij het ontwerp goedgekeurd zooals het door de Kamer der Volksvertegenwoordigers was opgemaakt; op een punt evenwel ontstond een ernstig meningsverschil en wel over het artikel betreffende den duur van de pacht.

De Kamer der Volksvertegenwoordigers had dezen op een minimum van

negen jaar bepaald. De Senaat herleidde hem tot drie jaar.

Het is erg genoeg dat dit meningsverschil over een punt dat, in de oogen van de meeste landbouwers, het hoofdbestanddeel niet uitmaakt van de gewenschte hervorming, zoo lang de toepassing hebbe kunnen tegenhouden van een redelijk statuut tot regeling van de algemeene betrekkingen tusschen landeigenaars en pachters.

Het past dus onmiddellijk na te gaan of de tekst die na meer dan één jaar door de Kamer aan den Senaat werd overgemaakt, ditmaal uwe goedkeuring kan wegdragen.

De tekst op 13 December 1927 door den Senaat aangenomen, heeft slechts drie onbelangrijke wijzigingen ondergaan.

Deze wijzigingen sloegen op :

- 1^o Den duur der pacht;
- 2^o De stilzwijgende wederinhuring;
- 3^o Sommige overgangsbepalingen.

De overige tekstwijzigingen hebben geen belang:

Artikel na artikel zullen wij al de wijzigingen nagaan.

ART. 3.

« Van de uit de vorige alinea voortvloeiende rechten kan door den pachter slechts afstand gedaan worden bij een authentieke akte of bij een verklaring, op ondervraging afgelegd vóór den vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is; die afstand mag aan den datum van den verkoop met niet meer dan drie maand voorafgaan, alles op straffe van nietigheid ».

Bij dit artikel had de Senaat voor den verpachter de mogelijkheid voorzien met den koper van een verpacht goed een definitieve overeenkomst te sluiten waarbij bepaald werd dat de inbezitting kan geschieden vóór het verstrijken van den opzeggingstermijn, wel te verstaan zoo de pachter erin toestemt vroeger te vertrekken. Deze afstand van den pachter was mogelijk op elk tijdstip in den loop van de pacht. De Kamer heeft gemeend dat de Senaat al te mild was geweest en zij heeft een tekst aangenomen die de Senaatscommissie voor Landbouw vroeger reeds had goedgekeurd : om geldig te zijn mag de afstand door den pachter *met niet meer dan drie maand* aan den datum van den verkoop voorafgaan.

Deze lichte wijziging zal allicht genade vinden in de oogen van den Senaat.

ART. 6.

Dit artikel betreft den duur van de pacht. Hier ligt de knoop. Nutteloos ware het nog verder daarover uit te weiden. Dit behoort tot het verleden; de Regeering heeft een nieuwen tekst opgesteld. Ziehier deze tekst.

Paragraaf 2 : 1^o bepaalt op een minimum duur van negen jaar elke pacht van een landeigendom waar het een eerste betrekking geldt : dat is een beding van algemeene rechtsorde;

2^o Verklaart dat voor elke andere pacht van een landeigendom die geen eerste ingebruikneming betreft, de duur van de pacht door partijen wordt bepaald.

Hier valt te letten op twee verschillen met den door den Senaat aangenomen tekst.

Deze bepaalde dat elke pacht van een landeigendom, behoudens afwijking, een minimum-duur van drie jaar moet hebben. Een langere duur werd nooit bij de wet opgelegd maar wel toegelaten.

Hier wordt de duur van negen jaar opgelegd voor een eerste gebruik ; er is overigens geen sprake meer van een duur voor de pacht, daar partijen vrij zijn hem naar goedvinden te bepalen, en deden zij het niet, dan is de duur onbepaald.

Wij mogen niet vergeten dat voor al de loopende pachten die later door denzelfden pachter worden voortgezet, de duur vrijelijk door partijen wordt vastgesteld, of onbepaald is bij gemis van desbetreffende schikkingen.

De alinea's 3, 4 en 5 verzachten de strakheid van het beginsel van een negenjarige pacht voor een eerste gebruik.

Lid 3 verleent een zekere vrijheid aan den pachter : « Partijen kunnen bedingen dat de huurder het recht zal hebben aan de pacht van het gehuurde goed een einde te maken vóór het verstrijken van den termijn ».

Drie leden uwer Commissie vragen dat dit recht aan den pachter steeds wordt voorbehouden zelfs zonder voorafgaande bepaling door partijen.

Lid 4 eerbiedigt het recht van den eigenaar mits sommige bepalingen, over zijn goed te beschikken om het zelf te exploiteeren.

De tekst is duidelijk en behoeft geen toelichting.

Lid 5, ten slotte, verklaart de betekenis van de woorden « eerste ingebruikneming »; in geval van voortzetting of hernieuwing van de pacht van den overleden pachter aan zijne ergfenamen of rechthebbenden dient deze pacht niet beschouwd als eerste gebruik.

Paragraaf 2 werd aangenomen met 5 tegen 3 stemmen. Zij die tegenstemden waren voorstanders van de verplichte en algemeene negenjarige pacht.

Paragraaf 3 voorziet afwijkingen; de meeste daarvan werden reeds door den Senaat vroeger goedgekeurd.

Bij de tweede afwijking betreffende de gronden die ten openbare nutte werden aangekocht of onteigend, komt iets bij en wel: « Echter zal de ingebruiknemer van die gronden van het gehuurde goed niet kunnen beroofd worden dan mits een billijke vergoeding, en dit ondanks alle strijdige bepaling ».

Deze tekst die het gevolg is van een amendement van den heer de Kerchove d'Exaerde, gaf in de Kamer aanleiding tot een verwarde bespreking; het amendement werd door de Regeering bestreden omdat het de herhaling is van de vergoeding bij uittreding voorzien bij artikel 9. De indiener van het amendement had een bijzonderen toestand op het oog: pachters te onbestendigen titel die onteigende stroken bebouwen, evenals een gebruiker te onbestendigen titel zijn geen pachters en mogen zich niet beroepen op de rechten voortvloeiende uit artikel 9 inzake de vergoeding bij uittreding. De Kamer heeft gewild dat deze gebruikers te onbestendigen titel (gebruik dat soms tot 30 jaar duurt), niet zouden beroofd worden van het gepachte goed dan mits een billijke schadeloosstelling.

Het 3^o onderging enkele tekstwijzigingen. De Kamer heeft rekening willen houden met de critiek die sommige senatoren op den eersten door de Kamer gestemden tekst hadden geoefend. Zij waren van meening dat deze tekst te

vaag was en ontduiking van de wet in de hand werkte. De Kamer stelde een tweevoudige voorwaarde: de grond, getet op zijn ligging, moet werkelijk bouwgrond of grond voor de nijverheid zijn en de overeenkomst tusschen partijen moet hem als zoodanig hebben erkend.

Het 5^o van den tekst van den Senaat luidde: « Op het toestaan van eenigen termijn aan den pachter wiens recht van gebruik heeft opgehouden ».

Op voorstel van de Regeering heeft de Kamer deze afwijking doen wegvallen.

Deze afwijking, die zelden zou zijn toegepast geworden, liet evenwel aan een eigenaar toe eene gunst toe te staan aan een pachter wiens recht van gebruik heeft opgehouden en die bij het verstrijken van de pacht geen ander bedrijf heeft gevonden. Het schijnt dus dat door deze afwijking de eigenaar dergelijke gunst niet meer zou kunnen toestaan zonder zich te binden voor twee jaar, daar de opzeggingstermijn steeds twee volle jaren moet bedragen. Deze afwijking werd uit den tekst geschrapt in eene vrij lange bespreking. De geachte verslaggever heeft er in de Kamer op gewezen dat er, door het nieuwe stelsel van den vaak onbepaalden duur der pacht, aanleiding kon toe bestaan te verklaren dat partijen ten uitzonderlijken titel eene pacht voor één jaar mochten sluiten alswanneer zij dit recht hebben.

De Kamer scheen te vinden voor het behoud van deze afwijking.

De Minister van Landbouw, de verslaggever en de heer Poncelet hebben gepoogd de Kamer tevreden te stellen met eene interpretatie.

Deze interpretatie doet uitschijnen dat partijen opzegging moeten doen twee jaar op voorhand. Maar eens deze opzegging gedaan, zou het kunnen gebeuren dat de uitwerking derzelve zich slechts één jaar later zou doen gevoelen, wanneer de eigenaar zou aannemen de pacht met één jaar te verlengen.

Deze verlenging van de pacht zou slechts éénmaal kunnen worden toege-

taan; in de praktijk moet zij worden vastgesteld bij authentieke akte of volgens de bijzondere procedure aangenomen voor den vrederechter; zooniet, zal de voortzetting van de pacht worden beschouwd als eene stilzwijgende wederinhuring.

Enkele leden uwer Commissie hebben geoordeeld dat het beter geweest ware deze afwijking in een tekst vast te leggen en wel bij artikel 7; zij achten het wenschelijk dat de Minister van Landbouw in den Senaat uiteenzette welke interpretatie volgens hem op dit punt een uitdrukkelijken tekst kan vervangen.

Het 5^o van den door de Kamer goedgekeurden tekst verschilt ietwat van den tekst die vroeger door Kamer en Senaat werd aangenomen. Het woord « perceelen » vervangt in den ons voorgelegden tekst twee maal het woord « gronden ».

Sommige leden uwer Commissie hebben geoordeeld dat deze tekst niet bijster duidelijk en uitdrukkelijk is.

Er dient herinnerd aan den oorsprong dezer afwijking. De heer Carton, na de goedkeuring van de verplichtende pacht van negen jaar, stelde eene vijfde afwijking voor toepasselijk « op de overeenkomsten welke gronden betreffen bestemd om te worden gehecht aan een hofstede welke krachtens een vroegere pacht in gebruik is. De verhuring van deze perceelen kan worden gesloten voor een termijn die eindigt tegelijkertijd als de voornaamste verhuring ».

De indiener van het amendement heeft, ter vergadering van 4 Mei 1927, dit amendement toegelicht als volgt: « Zeer vaak behelzen de exploitaties gronden die aan verschillende eigenaars behooren. In den loop van de pacht, wanneer de hoeve bij voorbeeld sedert vijf jaar bezet is, wenscht de pachter bij zijne exploitatie een naburigen grond te voegen, die men hem aanbiedt: de huurder is wettelijk verplicht volgens de goedgekeurde bepaling, dezen naburigen grond te huren voor een termijn van

negen jaar. Wat zal hij echter met dezen grond aanvangen wanneer de pacht van de hofstede verstrijkt? »

De Kamer gaf voldoening aan den heer Carton, met zijn amendement aan te nemen. Hetzelfde laat aan den in hooger aangehaald voorbeeld bedoelden pachter toe bij het verstrijken van de eerste pacht niet te zijn gebonden door latere overeenkomsten, die, zooniet, zouden verstrijken op latere data dan dien van de voornaamste pacht.

Deze afwijking had van haar belang verloren onder het regiem der wettelijke pacht van drie jaar; zij verkrijgt opnieuw een zeker belang voor den eersten pachter, die een pacht van negen jaar geniet.

De bespreking in de Kamer heeft niet aangetoond waarom het woord « grond » werd vervangen door « perceel ». Misschien zal door de bespreking in den Senaat dit punt nader worden toegelicht.

Naar aanleiding der bespreking van deze afwijking, heeft een lid uwer Commissie er zijne spijt over uitgedrukt dat de pachtwet niet een eenigen datum van uittreding voor heel het land heeft voorzien.

Dit kan gewettigd schijnen doordien een eenige datum van uittreding meer overeenstemming zou brengen tusschen de uittredingen en de overnemingen. Doch men begrijpt gemakkelijk hoezeer deze overeenstemming — hoe wenschelijk zij ook moge weze — moeilijk te bekomen is, daar volgens de nochtans zeer eerbiedwaardige gebruiken deze data veel verschillen; dit verschil kan worden uitgelegd door de tijdstippen van den oogst der bijzonderste vruchten. Het schijnt dat er pogingen kunnen gedaan worden om deze ongeregelde en betreurenswaardige schommelingen te vermijden; het lijkt evenwel moeilijk aan te nemen dat de wet, waaraan het bezwaar is verbonden eenvormig toepasselijk te zijn voor heel het land, op

stel en sprong uiterst verschillende gebruiken tot een harmonisch geheel kan maken.

De afwijking vervat onder het 6^o is eene nieuwigheid van de Kamer.

Zij luidt als volgt : « Op de overeenkomsten van onderverhuring en van huuroverdracht; deze kunnen gesloten worden voor een termijn die eindigt tegelijkertijd als de voorname verhuring ». Deze bepaling heeft ten doel aan den nieuwen pachter in sommige gevallen alle gemak te verschaffen opdat hij na enkelen tijd genot kunne onderverhuren of de pacht kunne overdragen voor een termijn van minder dan negen jaar die verstrijkt tegelijkertijd als de voorname of de oorspronkelijke verhuring.

Deze tekst is duidelijk; enkele opmerkingen zijn evenwel geboden. Er valt op te merken dat de onderverhuring in beginsel is toegelaten wanneer zij niet uitdrukkelijk wordt verboden in een schriftelijke huurovereenkomst : hieruit volgt dat bij niet-schriftelijke huurovereenkomsten de pachter steeds het recht van onderverhuring heeft.

Het behoort den eigenaar, indien hij aan dit gevolg een voldoende belang hecht, eene pachtovereenkomst te sluiten waarbij hem het recht wordt gewaarborgd zijnen pachter vrij te kiezen.

Nummer 7 van het door den Senaat goedgekeurde ontwerp luidt als volgt : « ...op de pachten gesloten met een menschlievend doel ». Deze bepaling werd door de Kamer niet aangenomen; deze heeft geoordeeld dat kleine moestuinen, verhuurd door het « Werk van het Hoekje Grond », of zelfs door particulieren, niet hoefden begrepen onder de rubriek « landeigendommen », die vallen onder de toepassing der wet. Volgens deze interpretatie, gegeven door den Minister van Landbouw en door den verslaggever der Kamer, was deze afwijking overbodig en kon zij zelfs aanleiding geven tot betwisting en tot misbruiken. Deze beschouwingen hebben

de Kamer ertoe overgehaald eenparig deze afwijking uit den tekst te schrappen. Enkele leden uwer Commissie hebben deze wijziging betreurd; allen oordeelen evenwel dat die afwijking van luttel belang was.

De laatste paragraaf van artikel 6 van den door den Senaat goedgekeurden tekst liet aan partijen toe voor het verstrijken van den termijn de overeenkomsten op te zeggen, mits inachtneming van zekere formaliteiten. De Kamer heeft dezen tekst gewijzigd ten einde beter te doen uitschijnen dat de geldigheid van dergelijke overeenkomst afhangt van het volbrengen der voorgeschreven formaliteiten. Deze tekst geeft zeer goed het inzicht van den Senaat weer.

ART. 9.

Opzeggingstermijn.

De tekst van den Senaat werd door de Kamer lichtjes gewijzigd; de wijzigingen toegebracht aan de eerste drie alinea's zijn enkel eene aanpassing aan de nieuwe bepalingen van de artikelen 6 en 8; zij lokken geenerlei bijzondere opmerking uit.

In de alinea's 5 en 7 zijn onderscheidenlijk weggevallen de woorden « of pachten gesloten met een menschlievend doel » en « of een gebruik voortgezet tengevolge het toestaan van een termijn, zooals bepaald in n^r 5^o van het vorige artikel ».

Het weglaten van die woorden is het logische gevolg van de wijzigingen op beide punten toegebracht aan paragraaf 3 van artikel 6; deze wijzigingen werden hooger besproken.

ART. 8.

Stilzwijgende wederinhuring.

De tekst van den Senaat onderging

een ernstige wijziging. Hij bepaalde dat de stilzwijgende wederinhuring met zich een pacht van ten minste drie jaar meebracht. De tekst door de Kamer aangenomen bepaalt dat bij gebreke van de opzegging voorzien bij artikel 1775, bij den afloop van de vroegere pacht, een nieuwe pacht ingaat voor een *onbepaalden* termijn. Dit geldt eveneens wanneer, bij het verstrijken van de pacht, de pachter blijft en in het bezit wordt gelaten, ondanks de opzegging. Een pacht van onbepaalden duur komt aldus een pacht van drie jaar vervangen, die voorzien was door de stilzwijgende wederinhuring in den oorspronkelijken tekst van den Senaat.

Deze wijziging is gewettigd; zij vermijdt de gevolgen van de opzeggingen door sommige eigenaars gedaan om te beletten dat de stilzwijgende wederinhuring voor een nieuwe pacht van drie jaar zou gelden.

Deze eigenaars zouden deze opzeggingen gedaan hebben niet om van pachter te veranderen maar om te beletten voor meer dan drie jaar gebonden te zijn. Dergelijke handelwijze zou vaak aanleiding hebben gegeven tot dubbelzinnige toestanden, pijnlijk voor de pachters. In sommige gevallen zou de huurder, die wegens hooger aangehaalde reden mocht opgezegd zijn, met te vertrouwen op een mondelinge belofte van nieuwe pacht, door een onverwachten ommekeer in de stemming van den eigenaar, bij het verstrijken van de pacht ineens zonder hoeven kunnen komen te staan.

Feitelijk waarborgt de opzeggings-termijn van twee jaar thans een minimum duur van drie jaar voor elke pacht.

ART. 9.

Vergoeding bij uittreding.

Eerste paragraaf :

De Kamer week af van de door den

Senaat goedgekeurde bepalingen. Weliswaar keerde zij voor twee punten tot haren oorspronkelijken tekst terug en was zij niet te vinden voor de wijzigingen door den Senaat toegebracht.

In het eerste lid had de Senaat het initiatief van den pachter beperkt : de pachter mag slechts gebouwen optrekken en werken uitvoeren *die voor den eigenaar niet nadeelig zijn*. Deze laatste woorden vielen weg uit den door de Kamer aangenomen tekst. Zij was van meening, op voorstel van de Middenafdeeling, dat deze beperking van de vrijheid van den pachter niet noodzakelijk was, dat de belangen van den eigenaar voldoende gevrijwaard worden door het principieel dat misbruik aanneemt zoodra de pachter ophoudt te handelen als een goed huisvader.

Deze overweging heeft al de leden uwer Commissie niet overtuigd en velen hebben deze wijziging betreurd; zij zijn echter van meening dat, in het algemeen verband van de wet, deze bepaling maar van zeer ondergeschikt belang is.

Op een tweede punt nog heeft de Kamer den Senaat niet gevolgd. Deze wou niet dat de pachter het recht zou hebben, ondanks elk strijdig beding, beplantingen aan te leggen. De Kamer heeft geacht dat de beplanting van een boomgaard de waarde van het goed verhoogt en dat men de fruitteelt moet aanmoedigen. Dus ging het niet op dat men beplantingen zou verbieden aan den pachter, met dien verstande dat het recht beperkt wordt door de bestemming van het verpachte goed.

De tekst van het eerste lid werd gewijzigd in den zin van bovenstaande beschouwingen.

De tekst der overige paragrafen onderging slechts wijzigingen in den vorm.

ART. 12.

Overgangsbepalingen.

De Senaat kon de Kamer niet volgen

waar zij overgangsbepalingen voorstelde betreffende de opzeggingen gedaan na 1 Februari 1927. Hij bepaalde zich erbij artikel 12 te doen luiden: « De bepalingen van deze wet worden niet toegepast op de pachten van landeigendommen, gesloten vóór hare inwerkingtreding. »

De Kamer heeft gemeend dit principieel te moeten bekrachtigen, mits het aan te vullen als volgt :

« De bepalingen van deze wet worden niet toegepast op de pachten van landeigendommen, gesloten vóór hare inwerkingtreding, behoudens de volgende beperkende bepalingen :

« Het eerste artikel is op die pachten van toepassing indien de pachter overlijdt na het inwerkingtreden van de wet.

» De artikelen 2 en 3 zijn op die pachten van toepassing indien de vervreemding na het inwerkingtreden van de wet geschiedt.

» Artikel 7 is van toepassing op die pachten en de opzegging moet ten minste twee jaar vóór het verstrijken der pacht gedaan worden, indien de nog te loopen tijd, vanaf het inwerkingtreden der wet, meer dan drie jaar bedraagt; één jaar vóór dit verstrijken, indien de nog te loop n tijd meer dan twee jaar bedraagt, en ze maanden vóór dit verstrijken, indien de nog te loopen tijd niet meer dan twee jaar bedraagt. Indien de verpachter bewijst het goed te hebben verhuurd aan een derde, vóór het inwerkingtreden van de wet, zal de vrederechter van het kanton waar het goed is gelegen, hoogerbedoelde termijnen kunnen inkorten. Hij doet uitspraak zonder beroep ».

Wat beteekent deze tekst?

Hij geeft blijk van het inzicht van den wetgever, vanaf het van kracht worden der wet, sommige bepalingen derzelve toe te passen, *namelijk de bepalingen betreffende den opzeggingstermijn.*

Deze bepaling is van toepassing :

1^o Op artikel 1, zoo de pachter overlijdt na de inwerkingtreding van de wet;

2^o Op de artikelen 2 en 3, zoo de vervreemding geschiedt na de inwerkingtreding van de wet;

3^o Op de opzeggingstermijnen voorzien bij artikel 7.

Voor deze laatsten werden de opzeggingstermijnen voorloopig derwijze verminderd dat zij ruimschoots zijn aangepast aan de niet verstreken termijnen der loopende pachten.

Deze overgangsbepaling gaat uit van de Middenafdeeling van de Kamer; de verslaggever, de heer Van Dievoet, licht dezen tekst toe als volgt :

« De belanghebbenden zullen, over het algemeen, ten minste over één jaar beschikken, van af in het werking treden der wet, om hun inzicht te doen kennen betreffende het eindigen der overeenkomst.

» Eene uitzondering op dezen regel bestaat alleen voor de pachten die binnenkort tot afloop komen. Inderdaad, de tekst stelt een termijn van zes maanden vast voor al de pachten die niet langer dan twee jaar loopen. Dit omvat de pachten waarvan de vervalldag enkele maanden na het in werking treden der wet voorkomt.

» In dit geval is het mogelijk dat de opzegging slechts zal kunnen gedaan worden voor het volgende jaar, en de pacht zal dus noodzakelijkerwijs verlengd worden voor een jaar. »

Zooals de heer Van Dievoet schrijft, wordt deze maatregel voorgeschreven door de billijkheid; de onverwachte uitzetting wordt immers door iedereen beschouwd als een betreurenswaardig misbruik.

De Kamer heeft deze mogelijke misbruiken onmiddellijk willen voorkomen : de Senaat zal deze bedoeling tot de zijne maken.

De Kamer heeft haren tekst volgen-

derwijze aangevuld: « Indien de verpachter bewijst het goed te hebben verhuurd aan een derde, vóór het inwerking-treden van de wet, zal de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is hoogerbedoelde termijnen kunnen inkorten. Hij doet uitspraak zonder beroep ».

Deze bepaling voorkomt dat, ingeval wegens het nakende verstrijken van de pacht de termijn niet meer voldoende is om de bij de wet vereischte opzegging geldig te beteekenen, alswanneer anderdeels het goed reeds werd verder verhuurd aan een derde, deze derde nadeel zou ondergaan. In dit geval kan de vrederechter den wettelijken termijn inkorten. Op dit punt worden de eerbiedwaardige belangen dus in acht genomen en gevrijwaard.

* * *

Het door de Kamer geamendeerde wetsontwerp verschilt slechts op enkele bijkomende punten van het ontwerp dat de Senaat reeds heeft onderzocht en goedgekeurd zoowat een jaar geleden.

De meeste wijzigingen door de Kamer toegebracht zullen door den Senaat eenparig worden goedgekeurd. Gewis, sommige leden van den Senaat zullen betreuren dat er zekere bepalingen niet meer in voorkomen, die andere leden er liever niet zien in voorkomen. Maar al de leden der Hooge Vergadering moeten bekennen dat het ten slotte moeilijk is eene wet te maken over een

zoo kiesch vraagstuk als de landpacht. Op dit gebied moet men gebruiken overeenbrengen die grondig verschillen in de onderscheiden deelen van het land; op dit gebied ook schijnen de belangen van beide partijen, oppervlakkig beschouwd, tegenstrijdig en nochtans evenzeer eerbiedwaardig.

Daar het vraagstuk ingewikkeld en de taak lastig is, zal de Hooge Vergadering wel aannemen dat dit ontwerp eene redelijke oplossing is, die aan de moedige Belgische landbouwers een statuut verzekert dat totnogtoe geen enkel land bezit. Derhalve zullen de leden der Hooge Vergadering oordeelen dat dit ontwerp hunne goedkeuring verdient.

Uwe Commissie verzoekt U het ontwerp onverwijld te onderzoeken, zooals het door de Kamer der Volksvertegenwoordigers werd geamendeerd, en het *ne varietur* goed te keuren volgens den U voorgelegden tekst.

De Kamer heeft het ontwerp goedgekeurd met 114 stemmen en 17 onthoudingen.

In den schoot uwer Commissie werd het aangenomen met 5 stemmen; 3 leden onthielden zich.

Het verslag werd goedgekeurd met 7 stemmen; 3 leden onthielden zich.

De Verslaggever,
G. MULLIE.

De Voorzitter,
Baron RUZETTE.

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 26 FÉVRIER 1929.

Rapport de la Commission de l'Agriculture, chargée de l'examen du Projet de Loi portant revision des articles du Code civil relatifs au bail à ferme. (Texte réamendé par la Chambre des Représentants.)

(Voir les n^{os} 108 (session extraordinaire de 1925), 429 (session de 1925-1926), 86, 162 (session de 1926-1927), 32, 225 (session de 1927-1928), 102 (session de 1928-1929) et les Annales Parlementaires de la Chambre des Représentants, séances des 17, 18, 24 et 25 novembre 1926, 12, 13, 20, 26, 27 et 28 janvier, 2, 3 et 9 février, 26, 27 et 28 avril, 4 et 5 mai 1927, 23, 30 et 31 janvier, 6 et 13 février 1929; les n^s 112, 168 (session de 1926-1927), 10, 15, 17 (session de 1927-1928), 84 (session de 1928-1929) et les Annales parlementaires du Sénat, séances des 9, 10, 15, 16, 17, 29, 30 novembre et 13 décembre 1927.)

Présents : MM. le baron RUZETTE, président; BEOSIER, DE COCK DE RAMEYEN, le baron DE MOFFARTS, le chevalier DE VRIÈRE, HENAULT, LIMAGE, MOUSTY, le baron VAN ZUYLEN et MULLIE, rapporteur.

MADAME, MESSIEURS,

Le 13 décembre 1927, le Sénat a adopté, par 85 voix et 54 abstentions, le projet de loi revisant les articles du Code civil relatifs au bail à ferme.

Le Sénat avait mûrement examiné ce problème difficile. Il avait adopté dans ses grandes lignes le projet tel que la Chambre des Représentants l'avait élaboré; sur un point cependant une discordance sérieuse se manifesta. Ce fut à l'article relatif à la durée du bail.

La Chambre des Représentants avait fixé celle-ci à neuf ans minimum. Le Sénat ramena cette durée à trois ans.

Il est regrettable que cette divergence d'opinion sur un point qui est loin de constituer, de l'avis de la grande majorité des cultivateurs belges, un point essentiel de la réforme souhaitée, ait pu retarder la mise en application d'un

statut raisonnable réglant avec plus d'équité les rapports généraux des propriétaires terriens et des cultivateurs locataires.

Il convient d'examiner immédiatement si le texte tel qu'il est renvoyé, après un délai de plus d'un an, par la Chambre au Sénat, peut, cette fois, recevoir votre adhésion.

Le texte voté par le Sénat le 13 décembre 1927 n'a subi cette fois que trois modifications quelque peu importantes.

Celles-ci ont porté :

- 1^o Sur la durée du bail;
- 2^o Sur la tacite reconduction;
- 3^o Sur certaines dispositions transitoires.

Les autres changements de texte sont sans grande portée.

Nous examinerons successivement article par article toutes les modifications.

ART. 3.

Alinéa 2 : « La renonciation du fermier aux droits résultant de l'alinéa précédent ne peut être faite que par acte authentique ou par déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien ; elle ne peut précéder de plus de trois mois la date de la vente, le tout à peine de nullité ».

Le Sénat avait prévu à cet article la possibilité pour le bailleur, de faire avec l'acheteur d'un bien loué, un contrat définitif avec stipulation de mise en possession avant l'expiration du délai de préavis, à condition bien entendu que le fermier aurait consenti à partir plus tôt. Cette renonciation du fermier était permise à *tout moment* au cours du bail. La Chambre des Représentants a estimé que le Sénat avait été un peu trop large et elle a adopté un texte que la Commission de l'Agriculture du Sénat avait déjà entrevu antérieurement comme convenable : la renonciation du fermier pour être valide ne peut précéder *de plus de trois mois la date de vente*.

Cette légère modification pourra aisément rallier l'adhésion du Sénat.

ART. 6.

Cet article traite de la durée du bail. C'est le nœud de la discussion. Il serait sans utilité d'insister encore sur le différend qui a surgi à ce propos entre le Sénat et la Chambre. Il appartient maintenant au passé ; le nouveau texte est dû à l'intervention conciliante du Gouvernement. Examinons ce texte.

Le paragraphe 2 : 1^o fixe à une durée minimum de neuf ans tout bail d'un bien rural quand il s'agit d'un bail afférent à une première occupation : cette clause est d'ordre public ; 2^o déclare que, sauf pour cette durée minimum de neuf ans afférente à une première occupation, la durée de tout

autre bail d'un bien rural est fixée par les parties.

Deux différences avec le texte adopté jadis par le Sénat sont à retenir.

Celui-ci disait que tout bail d'un bien rural aurait une durée minimum de trois ans. Une durée de plus de trois ans n'était jamais imposée par la loi, mais toujours permise.

Ici, la durée minimum de neuf ans est imposée pour une première occupation ; pour le surplus, il n'est plus question d'une durée légale quelconque de bail : les parties sont libres de fixer celle-ci comme elles l'entendent, et si elles ne l'ont pas fait, la durée du bail est indéterminée.

Dans ce cas, retenons que pour toutes les locations en cours, si elles sont plus tard continuées au même occupant, la durée sera librement fixée par les parties, ou sera indéterminée, à défaut de dispositions spéciales sur ce point.

Les alinéas 3, 4 et 5 constituent des correctifs à la rigidité du principe du bail de neuf ans pour une première occupation.

L'alinéa 3 donne une certaine liberté au preneur : « Les parties peuvent stipuler que le preneur aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué avant l'expiration du terme. »

Trois membres de votre Commission ont demandé que cette faculté soit toujours réservée au preneur, même sans stipulation préalable des parties.

L'alinéa 4 respecte le droit du propriétaire de disposer, moyennant certaines conditions, de son bien pour l'exploiter lui-même.

Le texte est clair ; il n'exige aucun commentaire ; son contenu est justifié.

Enfin l'alinéa 5 définit dans certains cas particuliers la portée des mots « première occupation » ; en cas de continuation ou de renouvellement d'un bail au profit des héritiers ou ayants droit du preneur décédé, il n'est pas question de considérer ce bail comme étant afférent à une première occupation.

L'ensemble du paragraphe 2, mis aux voix est adopté par 5 votants contre 3. Ces derniers étaient partisans du bail obligatoire et généralisé de neuf ans.

Le paragraphe 3 prévoit les dérogations; la plupart de celles-ci ont été votées antérieurement par le Sénat.

A la deuxième dérogation, celle qui concerne des terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique, il y a une ajoute : « toutefois l'occupant de ces terrains ne pourra être privé du bien loué que moyennant une juste indemnité et cela malgré toute stipulation contraire. »

Ce texte, qui résulte d'un amendement de M. de Kerchove d'Exaerde, a donné lieu à la Chambre à une discussion confuse; cet amendement était combattu par le Gouvernement comme faisant double emploi avec l'indemnité de sortie réglée à l'article 9. L'auteur de l'amendement avait en vue une situation spéciale : celle des occupants, à titre précaire, cultivant des parcelles expropriées. Ces occupants à titre précaire ne sont pas, semble-t-il, des locataires et, par conséquent, ne pourront se prévaloir des droits de l'article 9 concernant l'indemnité de sortie. La Chambre a voulu que ces occupants à titre précaire (occupation qui dure parfois longtemps; on signale pareilles occupations qui durent depuis trente ans), ne puissent être privés du bien loué que moyennant une juste indemnité.

Le 3^o a subi quelques modifications de rédaction. La Chambre a voulu retenir les critiques que plusieurs de nos collègues du Sénat avaient adressées au premier texte voté par la Chambre. Ils avaient estimé que ce texte, trop vague, pouvait être un moyen d'éluder la loi; la Chambre a mis en relief la double condition : il faut que le terrain, vu sa situation, ait réellement le caractère de terrain à bâtir ou à destination industrielle, il faut ensuite que la convention des parties lui ait formellement reconnu ce caractère.

Le 5^o du texte du Sénat était libellé comme suit : « à l'octroi d'un délai unique au fermier dont le droit d'occupation a pris fin ».

La Chambre a, sur la proposition du Gouvernement, laissé tomber cette dérogation.

Celle-ci, qui aurait été rarement appliquée, permettait cependant à un propriétaire de faire une faveur à un locataire dont le droit d'occupation a pris fin, mais qui se trouve à l'échéance du bail sans exploitation de rechange. Il semble donc que, sans une dérogation de ce genre, le propriétaire ne pourra plus faire semblable faveur sans se lier pour deux ans, le préavis devant toujours être de deux années franches.

Cette suppression a été réalisée après une assez longue discussion.

L'honorable rapporteur a signalé à la Chambre qu'il pouvait y avoir inconvénient, sous le nouveau régime de la durée du bail souvent indéterminée, de déclarer que les parties pouvaient à titre exceptionnel, faire un bail pour un an, alors que cette faculté leur appartient.

La Chambre semblait cependant favorable au maintien de cette dérogation.

M. le Ministre de l'Agriculture, le rapporteur et M. Poncelet ont cherché à contenter la Chambre par une interprétation.

Celle-ci rappelle que les parties doivent se donner congé deux années à l'avance; ce congé ayant été donné, son effet pourrait n'intervenir qu'un an plus tard : quand le propriétaire admettrait de prolonger d'une année la durée du bail. Cette prorogation du bail ne pourrait être donnée qu'une seule fois dans la pratique. La constatation devra être faite par acte authentique ou suivant la procédure spéciale admise devant le juge de paix, sinon la continuation sera considérée comme tacite reconduction.

Quelques membres de votre Commission ont pensé qu'il eût été préférable de fixer cette dérogation dans un texte à inscrire non à l'article 6 mais à l'arti-

cle 7; ils estiment souhaitable que M. le Ministre de l'Agriculture expose à nouveau au Sénat l'interprétation qui, d'après lui, peut, sur ce point, remplacer un texte explicite.

Le 5^o du texte voté par la Chambre est peu différent de celui voté antérieurement par la Chambre et le Sénat. Le mot « parcelles » remplace dans le texte qui nous est soumis deux fois le mot « terres ».

Des membres de votre Commission ont estimé que ce texte est peu clair et peu explicite.

Il convient de rappeler l'origine de cette dérogation. Après l'adoption du bail obligatoire de neuf ans, M. Carton proposa une cinquième dérogation applicable : « aux conventions relatives à des terres devant être jointes à une exploitation rurale occupée en vertu d'un bail antérieur. La location de ces terres peut être conclue pour un terme expirant en même temps que la location principale. »

L'auteur de l'amendement justifia, à la séance du 4 mai 1927, comme suit cet amendement : « Très souvent, les exploitations comportent des terres appartenant à différents propriétaires. Au cours du bail, alors que la ferme est occupée depuis cinq ans par exemple, le locataire désire joindre à son exploitation une terre voisine qu'on lui offre : le preneur est légalement obligé, d'après la disposition votée, de prendre cette terre voisine en location pour une durée de neuf ans. Mais que fera-t-il de cette terre lorsque le bail de la ferme viendra à expiration ? »

La Chambre donna satisfaction à M. Carton en adoptant son amendement. Celui-ci évite au fermier, visé dans l'exemple donné ci-dessus, d'être à l'échéance de la première location lié par des locations postérieures, lesquelles, sans cela, viendraient à échéance légale à des dates postérieures à celle de la location principale.

Cette dérogation avait perdu de son

intérêt sous le régime du bail légal de trois ans; elle retrouve une certaine importance pour le premier occupant jouissant d'un bail de neuf ans.

La discussion à la Chambre n'a pas indiqué pourquoi le mot « terre » a été remplacé par celui de « parcelle. » Peut-être la discussion au Sénat pourra-t-elle préciser ce point.

A l'occasion de la discussion de cette dérogation, un membre de votre Commission a exprimé le regret de ce que la loi sur le bail à ferme n'ait pas prévu une date de sortie unique pour tout le pays.

Ce dernier regret peut paraître justifié en ce sens qu'une date unique de sortie harmoniserait mieux les sorties de ferme et les reprises. Mais on comprend aisément combien cette harmonie — quelque désirable qu'elle puisse paraître est difficile à obtenir; les us et coutumes, cependant toujours respectables, font varier beaucoup ces dates; cette diversité peut être expliquée par les époques de récolte des cultures dominantes. Il semble que des efforts puissent être tentés pour éviter des variations désordonnées; il paraît cependant difficile d'admettre que la loi, qui comporte l'inconvénient d'être d'une application uniforme pour tout le pays, puisse ainsi, du jour au lendemain, harmoniser et uniformiser des us et coutumes extrêmement variables.

La dérogation reprise sous le n^o 6 constitue une innovation de la Chambre.

Elle est ainsi libellée : « Aux conventions de sous-location et de cession de bail; celles-ci peuvent être conclues pour un terme expirant en même temps que la location principale. »

Cette stipulation a pour objet de donner au fermier nouvel occupant, dans certains cas, des facilités pour qu'il puisse, après quelques temps de jouissance, sous-louer ou céder son bail pour un terme de moins de neuf ans expirant en même temps que la location principale ou que la location primitive.

Le texte est clair; il justifie cependant une observation.

Il convient de remarquer qu'en vertu de l'article 1717 du Code civil, la sous-location est, en principe, autorisée quand elle n'est pas explicitement défendue dans un bail écrit : il en résulte que pour les baux non écrits, et les baux où cette défense n'est pas explicite, le locataire aura toujours le droit de sous-louer.

Il appartiendra au propriétaire, s'il attache à cette conséquence une importance particulière, de faire un bail qui garantisse son droit de choisir son fermier.

Le n° 7 du projet voté par le Sénat, et rédigé comme suit : « aux locations faites dans un but philanthropique », n'a pas été adopté par la Chambre. Celle-ci a estimé que de petits jardins légumiers donnés en location par l'Œuvre du Coin de terre, ou même par des particuliers, ne devaient pas être compris sous la rubrique « biens ruraux » tombant sous l'application de la loi. Suivant cette interprétation, — qui est celle de M. le Ministre de l'Agriculture et du rapporteur de la Chambre — cette dérogation était inutile, elle pouvait même donner lieu à discussion. Ces considérations ont entraîné un vote unanime de la Chambre pour supprimer cette dérogation.

Quelques membres de votre Commission ont regretté cette modification; tous estiment cependant qu'elle est de minime importance.

Le dernier paragraphe de l'article 6 permettait aux parties, suivant le texte adopté par le Sénat, de mettre fin au bail avant terme moyennant l'accomplissement de certaines formalités. La Chambre a modifié cette rédaction pour mettre mieux en évidence que la validité d'une telle convention dépendait de l'accomplissement des formalités prescrites.

Cette rédaction correspond très bien à l'intention du Sénat.

ART. 7.

Préavis de congé.

Le texte du Sénat a été modifié légèrement par la Chambre; les modifications apportées aux trois premiers alinéas ne constituent qu'une adaptation aux stipulations nouvelles des articles 6 et 8; elles ne doivent soulever aucune observation spéciale.

Aux alinéas 5 et 7 respectivement les mots « ou de locations faites dans un but philanthropique » et « ou d'une occupation continuée en vertu de l'octroi d'un délai ainsi qu'il est dit au 5° de l'article précédent » ont été supprimés.

Cette suppression est la conséquence logique des modifications apportées sur ces deux points au paragraphe 3 de l'article 6; elle a été discutée plus haut.

ART. 8.

Tacite reconduction.

Le texte du Sénat a subi une modification profonde; il indiquait que la tacite reconduction impliquait un bail d'une durée minimum de trois ans.

Le texte adopté par la Chambre stipule qu'« à défaut de congé prévu à l'article 1775, un nouveau bail d'une durée indéterminée prend cours à l'expiration de l'ancien bail. Il en est de même quand, à l'expiration du bail, le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé ».

Il est donc substitué un bail de durée indéterminée au bail d'une durée de trois ans, prévu par la tacite reconduction du texte primitif du Sénat.

La modification se justifie; elle évite les conséquences fâcheuses des préavis de congé qu'auraient donnés certains propriétaires pour éviter que par tacite reconduction il ne s'opère un nouveau bail de trois ans.

Ces propriétaires auraient donné ces préavis de congé *non pour changer de*

locataire mais pour éviter d'être liés pendant plus de trois ans. Cette façon d'opérer aurait provoqué souvent des situations douteuses et douloureuses pour les locataires. Dans certains cas, le locataire, qui aurait reçu un préavis de congé donné pour le motif allégué ci-dessus, confiant dans une promesse verbale de nouveau bail ultérieur, aurait pu, par suite d'un changement brusque des dispositions du propriétaire, se trouver à fin de bail privé de ferme du jour au lendemain. En réalité, le préavis de deux ans assure actuellement pour tout bail une durée minimum de trois ans.

ART. 9.

Indemnité de sortie.

Paragraphe premier :

La Chambre s'est écartée des dispositions admises par le Sénat. Il est vrai qu'elle est retournée sur deux points à son texte primitif, n'acceptant pas sur ces points les modifications faites par le Sénat.

A l'alinéa 1^{er}, le Sénat avait limité les initiatives du locataire : « Nonobstant toute convention contraire, le fermier a le droit de faire les constructions, travaux et tous ouvrages utiles à sa jouissance conforme à la destination du bien loué et non nuisible au propriétaire ». Le fermier ne pouvait faire que les constructions, ouvrages et travaux, etc., etc., *non nuisibles au propriétaire*. Ces derniers mots ont été supprimés dans le texte voté par la Chambre. Celle-ci a estimé à l'unanimité suivant les suggestions de sa Section centrale, que cette restriction à la liberté du fermier n'était pas justifiée, que les intérêts du propriétaire sont suffisamment sauvegardés par le principe : qu'il y a abus dès que le fermier cesse d'agir en bon père de famille.

Ce commentaire n'a pas convaincu tous les membres de votre Commission, et nombre d'entre eux ont regretté cette modification ; ils considèrent néanmoins

que, dans l'ensemble de la loi, cette stipulation ne constitue qu'un détail de peu d'importance.

Sur un second point, la Chambre des Représentants n'a pas suivi le Sénat. Celui-ci n'avait pas admis que le fermier ait le droit, nonobstant toute convention contraire, de faire des plantations. La Chambre a estimé que la plantation d'un verger augmente la valeur du bien et qu'il y a lieu d'encourager la culture fruitière, que dès lors il ne pouvait être permis de prohiber des plantations à faire par le fermier, étant entendu que la faculté en est limitée par la destination du bien loué.

Les textes de l'alinéa 1^{er} ont été modifiés suivant les considérations reprises ci-dessus.

Le texte des autres paragraphes n'a subi que des modifications de forme sans en changer la portée.

ART. 12.

Dispositions transitoires.

Le Sénat n'avait pu, jadis, suivre la Chambre quand elle lui avait proposé des stipulations transitoires portant sur les congés donnés après le 1^{er} février 1927. Il s'était borné à inscrire à cet article 12 : « Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux baux de biens ruraux conclus avant son entrée en vigueur. »

La Chambre a estimé pouvoir confirmer ce principe, mais elle l'a complété comme suit :

Dispositions transitoires.

Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux baux de biens ruraux conclus avant son entrée en vigueur sauf les restrictions qui suivent :

L'article 1^{er} s'applique à ces baux, si le décès du fermier est postérieur à l'entrée en vigueur de la loi.

Les articles 2 et 3 s'appliquent à ces baux, si l'aliénation est postérieure à l'entrée en vigueur de la loi.

L'article 7 s'applique à ces baux, et le préavis

sera donné deux années au moins avant l'expiration du bail, si le temps restant à courir à dater de l'entrée en vigueur de la loi dépasse trois ans, une année avant cette expiration si le temps restant à courir dépasse deux ans, et six mois avant cette expiration si le temps restant à courir ne dépasse pas deux ans. Si le bailleur justifie avoir loué le bien à un tiers avant l'entrée en vigueur de la loi, le juge de paix du canton de la situation du bien pourra abréger les délais ci-dessus. Il statuera sans appel.

Que dit ce texte?

Il marque l'intention du législateur d'appliquer, aux baux en cours, dès l'entrée en vigueur de la loi, certaines stipulations de celle-ci : *celles relatives au préavis de congé*.

Cette stipulation s'applique :

1^o A l'article 1^{er} si le décès du fermier est postérieur à l'entrée en vigueur de la loi;

2^o Aux articles 2 et 3 si l'aliénation est postérieure à l'entrée en vigueur de la loi;

3^o Aux préavis de congé prévus à l'article 7.

Pour ces derniers, à titre transitoire, les délais des préavis ont été réduits de façon à s'adapter largement aux durées non écoulées des baux en cours.

Cette disposition transitoire émane de la Section centrale de la Chambre; le rapporteur, M. Van Dievoet, la commente comme suit :

« Les intéressés disposeront, en règle générale, d'une année au moins à partir de l'entrée en vigueur de la loi, pour faire connaître leur volonté de mettre fin à la convention.

» Il n'est d'exception à cette règle que pour les baux qui sont proches de leur échéance. En effet, le texte prescrit un délai de six mois pour tous les baux n'ayant pas plus de deux ans à courir. Ceci comprend les baux dont l'échéance se place quelques mois après l'entrée en vigueur de la loi.

» Dans ce cas, il est possible que le congé ne pourra être donné que pour l'année suivante, et le bail se trouvera donc forcément prorogé d'une année. »

Comme l'écrit M. Van Dievoet, cette mesure est dictée par l'équité; l'expulsion brutale, brusque et inopinée est, en effet, considérée par tout le monde comme un abus fâcheux.

La Chambre a voulu éviter immédiatement ces abus possibles : cette intention sera également celle du Sénat.

La Chambre a complété son texte par ces mots : « Si le bailleur justifie avoir loué le bien à un tiers avant l'entrée en vigueur de la loi, le juge de paix du canton de la situation du bien pourra abréger les délais ci-dessus. Il statuera sans appel. »

Cette stipulation évite, que dans le cas, où, par suite de la fin proche du bail, le délai ne serait plus suffisant pour donner valablement le préavis requis par la loi, — alors que, d'autre part, le bien rural a déjà été reloué à un tiers, — que ce tiers ne subisse de préjudice. Le juge de paix pourra, dans ce cas, abréger le délai légal. Sur ce point les intérêts respectables sont donc sauvegardés.

* * *

Le projet de loi, qui revient amendé de la Chambre, ne diffère que sur quelques points secondaires de celui que le Sénat a déjà étudié, examiné et voté il y a un peu plus d'un an.

La plupart des modifications apportées par la Chambre recueilleront l'adhésion unanime du Sénat. Sans doute il y a quelques stipulations que certains membres du Sénat regretteront de ne plus y trouver, et que d'autres préféreraient ne point y trouver. Mais tous les membres de la Haute Assemblée se diront que, somme toute, il est difficile de légiférer dans une matière aussi délicate que le bail à ferme; dans une matière où il faut tenir compte des us et coutumes très différents suivant les diverses parties du pays; dans une matière où les intérêts des deux parties semblent superficiellement contradictoires et cependant également respectables.

Considérant la complexité du problème et la difficulté de la tâche, ils se diront que ce projet constitue une solution raisonnable donnant aux courageux agriculteurs belges un statut que, jusqu'ici, aucun pays d'ordre ne possède ; ils conclueront que, dès lors, ce projet de loi mérite leurs suffrages.

Votre Commission vous invite à examiner d'urgence le projet tel qu'il a été réamendé par la Chambre des Représentants et à le voter *ne varietur* dans le texte qui vous est soumis.

La Chambre a adopté ce projet par 114 voix et 17 abstentions.

Dans votre Commission, il a recueilli 5 voix ; trois membres se sont abstenus.

Le rapport a été adopté par 7 voix et 3 abstentions.

Le Président,
Baron RUZETTE.

Le Rapporteur,
G. MULLIE.

(1)

(ANNEXE AU N° 92.)

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION 1928-1929

Projet de Loi portant
revision des articles du
Code Civil relatifs au bail
à ferme.

TEXTES COMPARÉS

Wetsontwerp tot herzie-
ning van de artikelen van
het Burgerlijk Wetboek
betreffende de landpacht.

VERGELIJKENDE TABEL

Projet amendé par le Sénat (1)

ARTICLE PREMIER.

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

« Toutefois, s'il s'agit d'un bien rural, les héritiers ou ayants-droit du preneur décédé peuvent renoncer à la continuation du bail, à la condition d'exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès.

» Le congé donné dans ce but ne produira ses effets que trois mois après sa date. Le cas échéant, le délai est 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.

» 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, ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent.

» Les dispositions des alinéas qui précèdent sont applicables nonobstant toutes conventions contraires antérieures au décès. »

Wetsontwerp door den Senaat gewijzigd (1).

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Geldt het, echter, een landeigendom, dan kunnen de erfgenamen of rechthebbenden van den overleden pachter van de voortzetting van de pacht afzien, mits zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgend op het overlijden.

» De te dien einde gedane opzegging zal pas hare uitwerking hebben drie maand na hare dagteekening. In voorkomend geval zal de termijn zoodanig verlengd worden dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij ontstentenis, door plaatselijk gebruik.

» De verpachter van een landeigendom, die zich het recht heeft voorbehouden de pacht te verbreken bij het overlijden van den pachter, moet van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgende op het overlijden, dit op straffe van vervalverklaring. De te dien einde gedane opzegging zal pas haar uitwerking hebben twee jaar na hare dagteekening. In voorkomend geval, zal de termijn worden verlengd, zooals wordt bepaald in het vorige lid.

» De bepalingen van de vorige alinea's worden toegepast niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten die dagteekenen van vóór het overlijden. »

(1) Les textes imprimés en caractères *italiques* ont été supprimés dans le projet réamendé par la Chambre des Représentants.

(1) Wat wegviel uit het ontwerp gewijzigd door de Kamer der Volksvertegenwoordigers staat *cursief* gedrukt.

Projet réamendé par la Chambre des Représentants. (1)	Ontwerp door de Kamer der Volksvertegen- woordigers gewijzigd. (1)	CODE CIVIL. — Dispositions actuellement en vigueur.	BURGERLIJK WETBOEK. — Bepalingen thans in voege.
ARTICLE PREMIER.	EERSTE ARTIKEL.	ART. 1742.	ART. 1742.
L'article 1742 du Code civil est complété comme suit :	Artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :	Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.	Het contract van verhuur wordt niet ontbonden door den dood van den verpachter noch door dien van den pachter.
« Toutefois, s'il s'agit d'un bien rural, les héritiers ou ayants droits du preneur décédé peuvent renoncer à la continuation du bail, à la condition d'exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès.	« Geldt het echter een landeigendom, dan kunnen de erfgenamen of rechthebbenden van den overleden pachter van de voortzetting van de pacht afzien, mits zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgende op het overlijden.		
« Le congé donné dans ce but ne produira ses effets que trois mois après sa date. Le cas échéant, le délai est 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 te dien einde gedane opzegging zal pas hare uitwerking hebben drie maanden na haar dagteekening. In voorkomend geval, wordt de termijn derwijze verlengd dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik.		
« 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, ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent.	« De verpachter van een landeigendom, die zich het recht heeft voorbehouden de pacht te verbreken bij het overlijden van den pachter, moet van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgende op het overlijden, dit op straffe van vervalverklaring. De te dien einde gedane opzegging zal pas haar uitwerking hebben twee jaar na haar dagteekening. In voorkomend geval, zal de termijn worden verlengd, zooals wordt bepaald in de vorige alinea.		
« Les dispositions des alinéas qui précèdent sont applicables nonobstant toutes conventions contraires antérieures au décès ».	« De bepalingen van de vorige alinéas worden toegepast niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten die dagteekenen van vóór het overlijden. »		

(1) Les amendements adoptés par la Chambre des Représentants sont imprimés en caractères *italiques*.(1) De amendementen door de Kamer der Volksvertegenwoordigers aangenomen zijn *cursief* gedrukt.

Projet amendé par le Sénat.

ART. 2.

A l'alinéa premier de l'article 1748 du Code civil, sont supprimés les mots « fermier ou... ».

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 l'alinéa précédent est nulle, à moins qu'elle n'ait été faite au cours du bail par acte authentique ou par déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué. »

Wetsontwerp door den Senaat gewijzigd.

ART. 2.

In het eerste lid van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek worden de woorden « pachter of... » weggelaten.

ART. 3.

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 is geschied bij authentieke akte of bij verklaring, bij opeiseling afgelegd voor den vrederechter van het kanton waarin het goed is gelegen. »

Projet réamendé par la Chambre des Représentants.	Ontwerp door de Kamer der Volksvertegen- woordigers gewijzigd.	CODE CIVIL.	BURGERLIJK WETBOEK.
ART. 2.	ART. 2.	Dispositions actuellement en vigueur.	Bepalingen thans in voege.
A l'alinéa premier de l'article 1748 du Code civil, sont supprimés les mots « fermier ou... »	In het eerste lid van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek worden de woorden « pachter of... » weggelaten.	ART. 1748, alinéa 1 ^{er} .	ART. 1748, eerste lid.
		L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le fermier ou locataire en cas de vente, est, en outre, tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés.	De verkrijger, die gebruik maken wil van het recht, bij de pacht voorbehouden, om den pachter of huurder in geval van verkoop te doen uitzetten, is daarenboven gehouden den huurder zoodanigen tijd op voorhand te verwittigen als ter plaatse voor den opzeg gebruikelijk is.
ART. 3.	ART. 3.	ART. 1748, 2 ^e alinéa.	ART. 1748, 2 ^e lid.
L'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :	Het tweede lid van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :	Il doit aussi avertir le fermier de biens ruraux au moins un an à l'avance.	Hij moet ook den pachter van landerven ten minste één jaar op voorhand verwittigen.
« 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.	« 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, wordt de termijn derwijze verlengd dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik.		
» La renonciation du fermier aux droits résultant de l'alinéa précédent ne peut être faite que par acte authentique ou par déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien; elle ne peut précéder de plus de trois mois la date de la vente, le tout à peine de nullité. »	» Van de uit de vorige alinea voortvloeiende rechten kan door den pachter slechts afstand gedaan worden bij een authentieke akte of bij een verklaring, op ondervraging afgelegd voor den vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is; die afstand mag aan den datum van den verkoop niet meer dan drie maanden voorafgaan, alles op straffe van nietigheid.		

Projet amendé par le Sénat.

ART. 4.

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.

Les dispositions suivantes sont intercalées dans le Code civil, dont elles formeront l'article 1766*bis* :

« Toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour ou quant à la disposition des produits de la ferme, sont de nul effet, sauf celles relatives à l'obligation du fermier d'opérer la restitution du bien loué, au point de vue des emblavements, dans un état équivalent à celui qu'il avait à son entrée.

» Sont toutefois valables les clauses qui limitent la libre disposition du fumier de ferme au cours du bail ou de la paille au cours des deux dernières années. »

Wetsontwerp door den Senaat gewijzigd.

ART. 4.

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

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

ART. 5.

De volgende bepalingen worden opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, waarvan zij artikel 1766*bis* zullen uitmaken :

« Alle bepalingen, waardoor de vrijheid van den pachter omtrent de wijze van bebouwing der akkergronden of omtrent de beschikking over de producten van de hoeve worden beperkt, zijn zonder waarde, behoudens die betreffende de verplichting van den pachter om het gehuurde goed terug te geven in een gelijken staat, wat betreft de bezaaiing, als hij het bij zijn intreden heeft gevonden.

» Zijn echter geldig de bepalingen welke de vrije beschikking van den stalmest beperken gedurende den pacht-tijd, of van het stroo tijdens het verloop van de laatste twee jaren. »

Projet réamendé par la Chambre des Représentants.	Ontwerp door de Kamer der Volksvertegen- woordigers gewijzigd.	CODE CIVIL.	BURGERLIJK WETBOEK.
Dispositions actuellement en vigueur.	Bepalingen thans in voege.		
ART. 4.	ART. 4.	ART. 1766.	ART. 1766.
L'article 1766 du Code civil est complété par la disposition suivante :	Artikel 1766 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld met de volgende bepaling :	Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.	Indien de pachter van een landerf het niet voorziet van het vee en het voor zijne beouwing noodige alaam; indien hij de beouwing staakt; indien hij bij de beouwing niet als een goed huisvader te werk gaat; indien hij het verpachte goed bezigt tot een ander gebruik dan waartoe het bestemd is; of, over het algemeen, indien hij de bepalingen van de pacht niet nakomt, en daaruit schade voortspruit voor den verpachter, kan deze laatste, volgens de omstandigheden, de pacht doen verbreken.
« Les clauses pénales et la condition résolutoire expresse sont de nul effet. »	« De strafbepalingen en de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde zijn zonder waarde. »	En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article 1764.	In geval van verbreking door de schuld van den pachter, is deze gehouden tot schadevergoeding, naar het bepaalde bij artikel 1764.
ART. 5.	ART. 5.		
Les dispositions suivantes sont intercalées dans le Code civil, dont elles formeront l'article 1766bis :	De volgende bepalingen worden opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, waarvan zij artikel 1766bis zullen uitmaken :		
« Toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour ou quant à la disposition des produits de la ferme, sont de nul effet, sauf celles relatives à l'obligation du fermier d'opérer la restitution du bien loué, au point de vue des emblavements, dans un état équivalent à celui qu'il avait à son entrée. »	« Alle bepalingen, waardoor de vrijheid van den pachter omtrent de wijze van beouwing der akkergronden of omtrent de beschikking over de producten van de hoeve worden beperkt, zijn zonder waarde, behoudens die betreffende de verplichting van den pachter om het gehuurde goed terug te geven in een gelijken staat, wat betreft de bezaaiing, als hij het bij zijn intreden heeft gevonden. »		
« Sont toutefois valables les clauses qui limitent la libre disposition du fumier de ferme au cours du bail ou de la paille au cours des deux dernières années. »	« Zijn echter geldig de bepalingen welke de vrije beschikking van den stallmest beperken gedurende den pachtijd of van het stroo gedurende de laatste twee jaren. »		

Projet amendé par le Sénat.

ART. 6.

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

« La durée du bail d'un bien rural est fixée par les parties. Toutefois, cette durée ne peut être inférieure à trois ans, nonobstant toutes clauses et tous usages 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 À celles qui concernent des terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique;

» 3^o À celles qui concernent des terrains à bâtir ou à destination industrielle et déclarés tels au moment du bail;

» 4^o À celles qui concernent les terrains loués par le fermier ou le propriétaire à son personnel comme accessoire d'un contrat de travail;

» 5^o À l'octroi d'un délai unique au fermier dont le droit d'occupation a pris fin;

» 6^o Aux conventions relatives à des terres devant être jointes à une exploitation rurale occupée en vertu d'un bail antérieur. La location de ces terres peut être conclue pour un terme expirant en même temps que la location principale;

Wetsontwerp door den Senaat gewijzigd.

ART. 6.

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

« De duur van de pacht van een land-eigendom wordt door partijen bepaald. Deze duur mag niet korter zijn dan drie jaar, niettegenstaande elk strijdig beding en gebruik.

» Wanneer partijen den duur van de pacht niet hebben vastgesteld, is deze gesloten voor drie jaren, niettegenstaande elk strijdig gebruik.

» 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 te algemeenen nutte onteigende of verworven gronden;

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

» 4^o Op die welke, als onderdeel van eene arbeidsovereenkomst, betrekking hebben op gronden die door den pachter of door den eigenaar aan zijn personeel worden verhuurd;

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

» 6^o Op de overeenkomsten betreffende gronden die moeten gehecht worden aan een landbouwonderneming welke, uit hoofde van een vroegere pacht, in gebruik is. Deze gronden kunnen verpacht worden voor een tijdsbestek dat een einde neemt tegelijkertijd als dat van de voorname verpachting;

Projet réamendé par la Chambre des Représentants.	Ontwerp door de Kamer der Volksvertegen- woordigers gewijzigd.	CODE CIVIL. Dispositions actuellement en vigueur.	BURGERLIJK WETBOEK. Bepalingen thans in voege.
ART. 6.	ART. 6.	ART. 1774.	ART. 1774.
L'article 1774 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :	Artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :	Le bail, sans écrit, d'un fonds rural est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.	De pacht van een landerf zonder geschrift aangegaan, wordt geacht gemaakt te zijn voor den tijd, dien de pachter noodig heeft om al de vruchten van het verpachte erf in te zamelen.
« § 1. — La durée du bail d'un bien rural est fixée par les parties.	« § 1. — De duur van de pacht van een landeigendom wordt door partijen bepaald.	Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne, et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an.	Zoo wordt de pacht van een weide, van een wijngaard, en van allen anderen grond, waarvan de vruchten binnen den loop van het jaar ingezameld worden, gerekend te zijn aangegaan voor een jaar.
« § 2. — Lorsqu'il s'agit d'une première occupation, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf années, nonobstant toutes clauses et tous usages contraires.	« § 2. — Wanneer het een eerste ingebruikneming geldt, mag de duur der pacht niet minder zijn dan negen jaar, niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik.	Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles.	De pacht van bouwland, welke in afwisselende zaai-beurten verdeeld wordt, wordt geacht te zijn aangegaan voor zoovele jaren als er zaai-beurten zijn.
« Elle sera de neuf années si les parties n'ont pas fixé la durée, ou si elles ont fixé une durée moindre.	« Wanneer partijen den duur niet hebben vastgesteld of een korteren duur hebben bepaald, is deze bepaald op negen jaar.		
« Les parties peuvent stipuler que le preneur aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué avant l'expiration du terme.	« Partijen kunnen bedingen dat de huurder het recht zal hebben aan de pacht van het gehuurde goed een einde te maken, vóór het verstrijken van den termijn.		
« Elles peuvent également stipuler que le bailleur aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué, en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à ses descendants; dans ce cas, le bailleur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775; si le propriétaire ou ses descendants n'occupent pas le bien loué dans un délai de six mois ou si l'occupation est fictive, le fermier évincé aura droit à des dommages-intérêts.	« Zij kunnen insgelijks bedingen dat de verpachter het recht zal hebben aan de pacht van het verhuurde goed een einde te maken, om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van aan zijn afstammelingen over te dragen; in dit geval, moet de verpachter de bij artikel 1775 voorziene opzegging in acht nemen; indien de eigenaar of zijn afstammelingen het verhuurde goed in gebruik neemt binnen een tijdsverloop van zes maanden of indien de ingebruikneming fictief is, zal de ontzette pachter recht hebben op schadeloosstelling.		
La continuation et le renouvellement au profit des héritiers ou ayants droit du preneur décédé d'un bail concédé à ce dernier ne sont pas considérés comme une première occupation.	De voortzetting en de hernieuwing ten profijte van de erfgenamen of rechtverkrijgenden van den overleden huurder van een aan dezen laatste overgedragen pacht, worden niet als een eerste ingebruikneming aangezien.		

Projet amendé par le Sénat.

» 7^o *Aux locations faites dans un but philanthropique.*

» Au cours du bail, les parties peuvent par déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien, ou par acte authentique, mettre fin au contrat.»

Wetsontwerp door den Senaat gewijzigd.

» 7^o *Op de pachten gesloten met een menschlievend doel.*

» Gedurende den pachtijd, kunnen partijen bij verklaring, na opeisching, afgelegd voor den vrederechter van het kanton waarin het goed is gelegen of bij authentieke akte, de overeenkomst opzeggen. »

Projet réamendé par la Chambre des Représentants.	Ontwerp door de Kamer der Volksvertegen- woordigers gewijzigd.	CODE CIVIL. — Dispositions actuellement en vigueur.	BURGERLIJK WETBOEK. — Bepalingen thans in voege.
» § 3. — Les dispositions du § 2 ne sont pas appli- cables :	» § 3. — De bepalingen van § 2 zijn niet toepasse- lijk :		
» 1° Aux conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année;	» 1° Op de overeenkom- sten waarvan het voorwerp een minderen duur dan één jaar in zich sluit;		
» 2° A celles qui con- cernent des terrains expro- priés ou acquis pour cause d'utilité publique;	» 2° Op die welke gron- den betreffen die ten open- baren nutte werden ont- eigend of aangekocht;		
» Toutefois, l'occupant de ces terrains ne pourra être privé du bien loué que moyen- nant une juste indemnité et cela malgré toute stipulation contraire;	» Echter zal de ingebruik- hebber van die gronden van het gehuurde goed niet kun- nen beroofd worden dan mits een billijke vergoeding en dit ondanks alle tegenstrijdige bepaling;		
» 3° A celles qui concer- nent des terrains qui, vu leur situation, doivent être consi- dérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels au moment du bail;	» 3° Op die welke gron- den betreffen die, gezien hun ligging moeten worden aan- gezien als bouwgronden of grond voor de nijverheid bestemd, mits zij als dus- danig werden opgegeven op het oogenblik der verpach- ting;		
» 4° A celles qui con- cernent les terrains loués par le fermier ou le proprié- taire à son personnel comme accessoire d'un contrat de travail;	» 4° Op die welke gron- den betreffen, door den pachter of den eigenaar ver- huurd aan zijn personeel, als onderdeel van een ar- beidsovereenkomst;		
» 5° A celles qui con- cernent des parcelles devant être jointes à une exploi- tation rurale occupée en vertu d'un bail antérieur. La location de ces parcelles peut être conclue pour un terme expirant en même temps que la location prin- cipale;	» 5° Op die welke per- ceelen betreffen bestemd om te worden gehecht aan een hofstede welke, krachtens een vroegere pacht in ge- bruik is. De verhuring van deze perceelen kan worden gesloten voor een termijn die eindigt tegelijkertijd als de voornaamste verhuring;		
» 6° Aux conventions de sous-location et de cession du bail; celles-ci peuvent être conclues pour un terme ex- pirant en même temps que la location principale.	» 6° Op de overeenkom- sten van onderverhuring en van huuroverdracht; deze kunnen gesloten worden voor een termijn die eindigt te- gelijkertijd als de voornamste verhuring.		
» Les parties peuvent met- tre fin au bail en cours à condition que leur accord	» Partijen kunnen aan de loopende pacht een einde maken op voorwaarde dat		

Projet amendé par le Sénat.

Wetsontwerp door den Senaat gewijzigd.

ART. 7.

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

« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail des biens ruraux *qu'il soit fait par écrit ou sans écrit*, ne prend fin, *au terme fixé par le bail ou par l'usage des lieux*, que moyennant un congé donné deux années au moins avant l'expiration du bail.

» Si la date d'expiration du bail fait sans écrit ne peut être prouvée, soit par écrit, soit par témoins, le bail prendra fin à l'époque fixée par l'usage des lieux, moyennant un congé donné deux années au moins avant cette époque.

» Toute convention contraire est nulle, à moins qu'elle ne soit postérieure au congé, et qu'elle ne résulte d'un acte authentique ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué.

» Le délai est de trois mois au moins, s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués ainsi qu'il est dit au

ART. 7.

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

« De pacht van de landeigendommen, *zij weze al of niet bij geschrifte aangegaan* en niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt slechts een einde *op het tijdstip door de pacht of het plaatselijk gebruik bepaald*, mits opzegging ten minste twee jaar vóór het verstrijken van de pacht.

» Indien de datum van het verstrijken der niet geschreven pacht niet kan bewezen worden, hetzij bij geschrifte, hetzij bij getuigen, zal de pacht eindigen op het tijdstip door het plaatselijk gebruik daartoe bepaald, mits opzegging ten minste twee jaar voor dit tijdstip.

» Elke strijdige overeenkomst is nietig tenzij zij werd aangegaan na de opzegging en dat zij voortvloeie uit een authentieke akte of uit een verklaring, bij opeisching afgelegd voor den vrederechter van het kanton waarin het goed is gelegen.

» De termijn is ten minste drie maanden, wanneer het te algemeen nutte onteigende of verworven gronden betreft, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd

Projet réamendé par la Chambre des Représentants.	Ontwerp door de Kamer der Volksvertegen- woordigers gewijzigd.	CODE CIVIL. — Dispositions actuellement en vigueur.	BURGERLIJK WETBOEK. — Bepalingen thans in voege.
<i>soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien. »</i>	<i>hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte, of bij een verklaring op ondervraging afgelegd voor den vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is. »</i>		
ART 7.	ART. 7.	ART. 1775.	ART. 1775.
L'article 1775 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :	Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :	Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'article précédent.	De pacht van landerven, ofschoon zonder geschrift aangegaan, eindigt van rechtswege bij het verstrijken van den tijd, voor welken zij, volgens het voorgaand artikel, wordt geacht aangegaan te zijn.
« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail de biens ruraux dont la durée est déterminée par la loi ou par le bail ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant son expiration.	« Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt de pacht van landeigendommen, waarvan de duur bepaald wordt door de wet of door de pacht, slechts een einde, mits eene opzegging ten minste twee jaar vóór het verstrijken ervan.		
» Lorsque le bail n'a pas de durée déterminée, il ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant l'époque fixée pour le départ.	» Wanneer de pacht geen bepaalden duur heeft, neemt zij slechts een einde, mits eene opzegging gedaan ten minste twee jaar vóór het tijdstip bepaald voor het vertrek.		
» Le cas échéant, le délai est 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.	» In voorkomend geval, wordt de termijn derwijze verlengd dat het gebruik eindigt op de datums vóór het vertrek vastgesteld door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik.		
» Toute convention contraire est nulle, à moins qu'elle ne soit postérieure au congé, et qu'elle ne résulte d'un acte authentique ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué.	» Elke strijdige overeenkomst is nietig tenzij aangegaan na de opzegging voortvloeiende uit een authentieke akte of uit een verklaring, op ondervraging afgelegd voor den vrederechter van het kanton waar het goed is gelegen.		
» Le délai est de trois mois au moins, s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle	» De termijn is ten minste drie maanden, wanneer het te algemeenen nutte onteigende of verworven gronden betreft, ofwel bouwgronden of gronden voor		

Projet amendé par le Sénat.

3^o de l'article précédent *ou de locations faites dans un but philanthropique.*

» Le congé doit être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, 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 5^o de l'article précédent.*

» La convention prévue au 4^o de l'article 1774 prendra fin de plein droit à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail. »

ART. 8.

L'article 1776 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« ART. 1776. — A défaut du congé prévu par l'article 1775, à l'expiration légale ou conventionnelle du bail, il s'en opère un nouveau aux mêmes conditions pour un terme de trois années. »

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

» *Le renouvellement aura lieu pour une année seulement s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis pour une cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués ainsi qu'il est dit au 3^o de l'article 1774. »*

Wetsontwerp door den Senaat gewijzigd.

zooals is bepaald in n^r 3 van het vorige artikel *of pachten gesloten met een menschlievend doel.*

» De opzegging moet, op straffe van nietigheid, bij deurwaardersexploot of bij aangeteekenden brief gedaan worden.

» Geen opzegging is vereischt, indien het overeenkomsten betreft die tot voorwerp hebben een duur van minder dan één jaar, *of een gebruik voortgezet tengevolge het toestaan van een termijn, zooals is bepaald in n^r 5^o van het vorige artikel.*

» De overeenkomst voorzien bij het 4^o van artikel 1774 neemt van rechtswege een einde op den eersten vervaldag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst. »

ART. 8.

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

« ART. 1776. — Bij ontstentenis van de opzegging voorzien bij artikel 1775, bij den door de wet of volgens overeenkomst geregelden afloop van de pacht, gaat er in dezelfde voorwaarden een nieuwe pacht in voor een termijn van drie jaar.

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

» *De vernieuwing geldt slechts voor één jaar, indien het te algemeenen nutte onteigende of verworven gronden betreft, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zooals is gezegd in n^r 3^o van artikel 1774. »*

Projet réamendé par la Chambre des Représentants.	Ontwerp door de Kamer der Volksvertegen- woordigers gewijzigd.	CODE CIVIL. — Dispositions actuellement en vigueur. —	BURGERLIJK WETBOEK. — Bepalingen thans in voege. —
loués ainsi qu'il est dit au 3 ^o de l'article précédent.	industriel gebruik bestemd, verhuurd zooals is bepaald in n ^r 3 ^o van het vorig arti- kel.		
» Le congé doit être don- né par exploit d'huissier ou par lettre recommandée, à peine de nullité.	» De opzegging moet, op straffe van nietigheid ge- daan worden bij deurwaar- dersexploit of bij aangetee- kenden brief.		
» Aucun congé n'est re- quis s'il s'agit de conven- tions dont l'objet implique une durée inférieure à une année.	» Geen opzegging is ver- eischt, indien het overeen- komsten betreft die tot voorwerp hebben een duur van minder dan één jaar.		
» La convention prévue au 4 ^o du paragraphe 3 de l'article 1774 prendra fin de plein droit à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de tra- vail. »	» De overeenkomst voor- zien bij 4 ^o van paragraaf 3 van artikel 1774, neemt van rechtswege een einde op den eersten vervaldag na de ver- breking van de arbeidsover- eenkomst. »		
ART. 8.	ART. 8.	ART. 1776.	ART. 1776.
L'article 1776 du Code civil est remplacé par la dis- position suivante :	Artikel 1776 van het Bur- gerlijk Wetboek wordt door de volgende bepaling ver- vangen :	Si, à l'expiration des baux ruraux écrits, le preneur reste et est laissé en posses- sion, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774.	Indien, bij het eindigen der schriftelijke landpach- ten, de pachter in bezit blijft en daarin wordt ge- laten, ontstaat er een nieuwe pacht, waarvan het uit- werksel bij artikel 1774 wordt geregeld.
« A défaut du congé prévu à l'article 1775, un nouveau bail d'une durée indétermi- née prend cours à l'expiration de l'ancien bail.	« Bij gebreke van de op- zegging voorzien bij arti- kel 1775, gaat er, bij den afloop van de vroegere pacht, een nieuwe pacht in voor een onbepaalden termijn;		
» Il en est de même quand, à l'expiration du bail, le pre- neur reste et est laissé en possession nonobstant le congé.	» Dit geldt eveneens wan- neer, bij het verstrijken der pacht, de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt.		
» Chacune des parties pourra mettre fin à ce nouveau bail en se conformant aux dispositions de l'article 1775.	» Elke van beide partijen kan een einde maken aan deze nieuwe pacht, mits in- achtneming van de bepalingen van artikel 1775. »		

Projet amendé par le Sénat,

ART. 9.

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

« § 1^{er}. — Nonobstant toute convention contraire, le fermier a le droit de faire les constructions, travaux et tous ouvrages utiles à sa jouissance conformes à la destination du bien loué *et non nuisibles au propriétaire*.

» Si ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur, le fermier ne peut les enlever. Le bailleur est tenu de payer au fermier à la fin du bail soit l'indemnité fixée par une convention faite lors de l'octroi de l'autorisation, soit en l'absence de telle convention leur valeur à la fin du bail eu égard à la destination du bien loué; cette valeur ne peut être supérieure aux impenses du fermier.

» S'ils ont été faits sans le consentement écrit du bailleur, celui-ci doit, au plus tard trois mois après le congé, signifier au fermier sa volonté, soit d'exiger leur enlèvement, soit de les retenir moyennant indemnité.

» Tant que le propriétaire n'a pas signifié sa volonté de conserver les constructions, ouvrages et travaux, et en tous cas à partir de l'expiration du délai ci-dessus, le locataire peut faire l'enlèvement.

Wetsontwerp door den Senaat gewijzigd.

ART. 9.

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

« § 1. — Ondanks elke strijdige overeenkomst, heeft de pachter het recht gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren dienstig voor zijn gebruik, strookend met de bestemming van het verpachte goed *en die voor den eigenaar niet nadeelig zijn*.

» Zoo deze gebouwen en werken werden uitgevoerd met de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan mag de pachter hen niet doen verdwijnen. De verpachter is gehouden aan den pachter, bij het verstrijken van de pacht, hetzij de vergoeding te betalen bepaald door de overeenkomst gesloten bij het verleenen der toelating, hetzij, bij ontstentenis van dergelijke overeenkomst, de waarde der werken op het einde der pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed; deze waarde mag de uitgaven van den pachter niet overschrijden.

» Werden die werken uitgevoerd zonder de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan moet deze, uiterlijk drie maand na de opzegging, aan den pachter zijn wil beteekenen, hetzij hunne verdwijning te eischen, hetzij hen mits vergoeding te behouden.

» Zoolang de eigenaar zijn wil niet heeft beteekend deze gebouwen en werken te behouden, en, in elk geval na verloop van hoogerbedoelden termijn, kan de pachter hen doen verdwijnen.

Projet réamendé par la Chambre des Représentants.	Ontwerp door de Kamer der Volksvertegen- woordigers gewijzigd.	CODE CIVIL.	BURGERLIJK WETBOEK.
Dispositions actuellement en vigueur.	Bepalingen thans in voege.		
ART. 9.	ART. 9.	ART. 1778.	ART. 1778.
L'article 1778 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :	Artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :	Le fermier sortant doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation.	De uittredende pachter moet ook het stroo en den mest van het jaar achterlaten, indien hij ze bij zijn ingentreding heeft ontvangen; en zelfs wanneer hij die niet ontvangen heeft, zal de eigenaar ze volgens prijs zij kunnen voor zich houden.
« § 1 ^{er} . — Nonobstant toute convention contraire, le fermier a le droit de faire les plantations, constructions, travaux et tous ouvrages utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué.	« § 1. — Ondanks elke strijdige overeenkomst, heeft de pachter het recht beplantingen aan te leggen, gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren dienstig voor zijn gebruik en strookend met de bestemming van het verpachte goed.		
» Si ces plantations, constructions, travaux et ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur, le fermier ne peut les enlever. Le bailleur est tenu de payer au fermier à la fin du bail soit l'indemnité fixée par une convention faite lors de l'octroi de l'autorisation, soit en l'absence de telle convention, leur valeur à la fin du bail eu égard à la destination du bien loué; <i>sauf pour les plantations, l'indemnité ne peut être supérieure aux impenses faites par le fermier.</i>	» Zoo deze beplantingen, gebouwen en werken werden uitgevoerd met de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan mag de pachter ze niet doen verdwijnen. De verpachter is gehouden aan den pachter, bij het verstrijken van de pacht, hetzij de vergoeding te betalen bepaald bij de overeenkomst gesloten bij het verleenen der toelating, hetzij, bij ontstentenis van dergelijke overeenkomst, hunne waarde op het einde der pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed; <i>behalve voor de beplantingen, mag de vergoeding de door den pachter gedane kosten niet overschrijden.</i>		
» S'ils ont été faits sans le consentement écrit du bailleur, celui-ci doit, au plus tard, trois mois après le congé, faire connaître au fermier sa volonté, soit d'exiger leur enlèvement, soit de les retenir moyennant indemnité.	» Werden zij uitgevoerd zonder de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan moet deze, uiterlijk drie maanden na de opzegging, aan den pachter <i>doen kennen</i> ofwel dat hij hunne verdwijning eischt, ofwel dat hij ze mits vergoeding wil behouden.		
» Tant que le propriétaire n'a pas signifié sa volonté de conserver les plantations, constructions, ouvrages et travaux, et en tous cas à partir de l'expiration du délai ci-dessus, le locataire peut faire l'enlèvement.	» Zoolang de eigenaar zijn wil niet heeft beteekend deze beplantingen, gebouwen en werken te behouden, en, in elk geval na verloop van hoogerbedoelden termijn, kan de pachter ze doen verdwijnen.		

Projet amendé par le Sénat.

» En cas de reprise des constructions, travaux et ouvrages, le bailleur est tenu, à défaut d'accord entre parties sur le montant de l'indemnité, de payer au fermier leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination du bien loué; cette valeur ne peut être supérieure aux impenses du fermier.

» Si le bailleur exige l'enlèvement ou si le fermier use de la faculté prévue ci-dessus, ce dernier doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

» En aucun cas, le bailleur ne peut exiger l'enlèvement des travaux de drainage faits sans son consentement.

» *Les alinéas 2, 3, 4, 5 et 6 s'appliquent aux plantations faites par le fermier, mais le bailleur qui les reprend doit payer, sauf convention contraire, la valeur de ces plantations, eu égard à la destination du bien loué, sans considération du montant des impenses.*

» § 2. — I. Le fermier sortant a droit à une indemnité 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, aux clôtures, aux rigoles d'écoulement des eaux, aux chemins servant à l'exploitation de la ferme et aux bâtiments et ouvrages d'art afférents à cette exploitation.

Wetsontwerp door den Senaat gewijzigd.

» In geval van overneming dezer gebouwen en werken, is de verpachter gehouden, bij gemis van overeenstemming tusschen partijen omtrent het bedrag der vergoeding, aan den pachter hunne waarde op het einde der pacht te betalen, gelet op de bestemming van het verpachte goed; deze waarde mag de uitgaven van den pachter niet overschrijden.

» Zoo de verpachter de verdwijning vordert of zoo de pachter gebruikt maakt van hoogerbedoeld recht, moet de pachter de plaatsen in denzelfden staat herstellen, waarin hij ze heeft gevonden.

» In geen geval mag de verpachter de verdwijning vorderen der draaioneeringswerken zonder zijn toestemming uitgevoerd.

» *De alinea's 2, 3, 4, 5 et 6 zijn van toepassing op de beplantingen door den pachter uitgevoerd, doch de verpachter die hen overneemt moet, behoudens andersluidende overeenkomst, de waarde dezer beplantingen betalen, gelet op de bestemming van het verpachte goed, onaan gezien het bedrag der gedane uitgaven.*

» § 2. — I. De uittredende pachter heeft recht op een vergoeding voor het stroo, den mest en de navetten door hem bij zijn vertrek achtergelaten, voor zijne bij voorraad gedane bebouwingen, alsmede voor de verbeteringen toegebracht aan de gronden, wat hun staat van reinheid betreft, aan de afsluitingen, aan de waterafloopgreppels, aan de wegen dienende voor het bedrijf der hoeve en aan de gebouwen en werken tot dit bedrijf behoorend.

Projet réamendé par la Chambre des Représentants.	Ontwerp door de Kamer der Volksvertegen- woordigers gewijzigd.	CODE CIVIL. — Dispositions actuellement en vigueur.	BURGERLIJK WETBOEK. — Bepalingen thans in voege.
» En cas de reprise des <i>plantations</i> , constructions, travaux et ouvrages, le bailleur est tenu, à défaut d'accord entre parties sur le montant de l'indemnité, de payer au fermier leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination du bien loué; <i>sauf pour les plantations</i> , l'indemnité ne peut être supérieure aux impenses faites par le fermier.	» In geval van overneming der <i>beplantingen</i> , gebouwen en werken, is de verpachter gehouden, bij gemis van overeenkomst tusschen partijen omtrent het bedrag der vergoeding, aan den pachter hunne waarde op het einde der pacht te betalen, gelet op de bestemming van het verpachte goed; <i>behalve voor de beplantingen</i> , mag de vergoeding de door den pachter gedane kosten niet overschrijden.		
» Le fermier doit rétablir les lieux dans l'état où il les a recus, s'il use de la faculté prévue ci-dessus, ou si le bailleur exige l'enlèvement.	» De pachter moet de plaatsen in denzelfden staat herstellen, waarin hij ze heeft gevonden, indien hij gebruik maakt van hooger bedoeld recht, of indien de verpachter de wegruiming vordert.		
» En aucun cas, le bailleur ne peut exiger l'enlèvement des travaux de drainage faits sans son consentement.	» In geen geval, mag de verpachter de verdwijning vorderen der draaineeringswerken zonder zijne toestemming uitgevoerd.		
» § 2. — 1. — Le fermier sortant a droit à une indemnité 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 propriété, aux clôtures, aux rigoles d'écoulement des eaux, aux chemins servant à l'exploitation de la ferme et aux bâtiments et ouvrages d'art afférents à cette exploitation.	» § 2. — 1. — De uittredende pachter heeft recht op een vergoeding voor het stroo, den mest en de natvetten door hem bij zijn vertrek achtergelaten, voor zijne bij voorraad gedane bebouwingen, alsmede voor de verbeteringen toegebracht aan de gronden, wat hun staat van reinheid betreft, aan de afsluitingen, aan de waterafloopgreppels, aan de wegen dienende voor het bedrijf der hoeve en aan de gebouwen en werken tot dit bedrijf behoorend.		

Projet amendé par le Sénat.

» II. — L'indemnité est égale à la valeur des pailles, engrais, arrière-engrais avances aux cultures et améliorations. Néanmoins, en ce qui concerne ces améliorations, l'indemnité ne pourra dépasser le montant des impenses du fermier.

» III. — Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement à son entrée des pailles, engrais et arrière-engrais ou autres prestations et avantages, bailleur et preneur seront redevables l'un à l'autre de la valeur de la différence entre les quantités de ces diverses fournitures, prestations et avantages existant à l'entrée en jouissance et à la sortie.

» § 3. — Le fermier doit une indemnité au bailleur du chef des pertes causées par le défaut de propreté ou d'entretien du bien loué ou tous autres manquements à ses obligations. L'indemnité revenant au fermier sera, le cas échéant, compensée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur.

» § 4. — Dans l'appréciation des indemnités revenant au fermier sortant, il est tenu compte des avantages qui lui ont été consentis par le bailleur en considération de l'exécution des travaux, constructions et ouvrages effectués par le preneur.

Wetsontwerp door den Senaat gewijzigd.

» II. — De vergoeding is gelijk aan de waarde van het stroo, den mest en de navetten, de bij voorraad gedane bebouwingen en de verbeteringen. Evenwel, wat deze laatste betreft, mag de vergoeding de door den pachter gedane uitgaven niet overschrijden.

» III. — Zoo de verpachter bewijst dat de pachter bij zijn intrede kosteloos stroo, mest en navetten of andere verstrekkingen en voordeelen heeft ontvangen, zullen de verpachter en de pachter tegenover elkaar verantwoordelijk zijn voor de waarde van het verschil tusschen de hoeveelheden dezer verschillende leveringen, verstrekkingen en voordeelen bestaande bij de ingenottreding en bij de uittreding.

» § 3. — De pachter is aan den verpachter een vergoeding verschuldigd wegens de verliezen veroorzaakt door het gebrek aan reinheid of onderhoud van het verpachte goed of wegens elke andere tekortkoming aan zijne verplichtingen. De vergoeding aan den uittredenden pachter zal, in voorkomend geval, tot beloop van het bedrag zijner schuld jegens den pachter vereffend worden.

» § 4. — Bij de schatting van de vergoedingen waarop de uittredende pachter recht heeft, wordt rekening gehouden met de voordeelen hem door den verpachter toegestaan ter wille van de door den pachter uitgevoerde werken.

Projet réamendé par la Chambre des Représentants.	Ontwerp door de Kamer der Volksvertegen- woordigers gewijzigd.	CODE CIVIL. — Dispositions actuellement en vigueur.	BURGERLIJK WETBOEK. — Bepalingen thans in voege.
» II. — L'indemnité due du chef des pailles, engrais, arrière-engrais et avances aux cultures et améliorations est égale à leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination des biens loués, mais elle ne peut dépasser le montant des impenses faites par le fermier.	» II. — De vergoeding verschuldigd voor het stroo, den mest, de navetten, de bij voorraad gedane bebouwingen en de verbeteringen, is gelijk aan hun waarde bij het einde van de pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed, zonder dat zij het bedrag van de door den pachter gedane kosten mag overschrijden.		
» III. — Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement, à son entrée, des pailles, engrais, arrière-engrais, prestations ou avantages, il sera établi un compte à la fin du bail, et le bailleur ou le preneur devra la valeur de la différence des quantités, calculée au moment de la sortie de ferme.	» III. — Zoo de verpachter bewijst dat de pachter, bij zijn intreden, kosteloos stroo, mest, navetten of andere verstrekkingen of voordeelen heeft ontvangen, zal, bij het afloopen der pacht, een rekening worden opgemaakt en de verpachter of de pachter zal de waarde verschuldigd zijn van het verschil tusschen de hoeveelheden, berekend op het oogenblik van het verlaten der hoeve.		
» § 3. — Le fermier doit une indemnité au bailleur du chef des pertes causées par le défaut de propreté ou d'entretien du bien loué ou tous autres manquements à ses obligations. L'indemnité revenant au fermier sera, le cas échéant, compensée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur.	» § 3. — De pachter is aan den verpachter vergoeding verschuldigd uit hoofde van de verliezen veroorzaakt door het gebrek aan reinheid of onderhoud van het verpachte goed of door elke andere tekortkoming aan zijne verplichtingen. De vergoeding aan den uitredenden pachter zal, in voorkomend geval, tot beloop van het bedrag zijner schuld jegens den verpachter vereffend worden.		
» § 4. — Dans l'appréciation des indemnités revenant au fermier sortant, il est tenu compte des avantages qui lui ont été consentis par le bailleur en considération de l'exécution des travaux, constructions et ouvrages effectués par le preneur.	» § 4. — Bij de schatting van de vergoedingen waarop de uitredende pachter recht heeft, wordt rekening gehouden met de voordeelen hem door den verpachter toegestaan ter wille van de door den pachter uitgevoerde werken.		

Projet amendé par le Sénat.

» § 5. — Tous usages qui suppriment ou qui restreignent les droits conférés aux parties par le présent article, en ce qui concerne l'indemnité de sortie, sont sans effet. Il en est de même de toute convention, à moins qu'elle ne soit postérieure au congé, et qu'elle ne résulte d'un acte authentique, ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué.

» Pourra toutefois faire l'objet d'un forfait l'indemnité pour mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture et déclarés tels dans le bail.

» Le fermier sortant peut réclamer directement au bailleur l'indemnité qui lui revient nonobstant toutes clauses et tous usages contraires.

» § 6. — Pendant les trois premiers mois de tout bail à ferme, l'une des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé. En cas de refus, le juge de paix peut désigner un expert pour y procéder par un jugement non susceptible d'appel. »

ART. 10.

L'article 9 de la loi du 15 avril 1884 est modifié comme suit :

« ART. 9. — Le bailleur n'est privilégié que pour une année échue des fermages, pour l'année courante, et pour les dommages-intérêts qui lui seraient

Wetsontwerp door den Senaat gewijzigd.

» § 5. — Alle gebruiken die de bij dit artikel aan partijen verleende rechten ontnemen of beperken, wat betreft de vergoeding bij de uittreding, zijn zonder waarde. Dit geldt eveneens voor elke overeenkomst, tenzij zij werd aangegaan na de opzegging en dat zij voortvloeie uit een authentieke akte of uit een verklaring, bij opeisching afgelegd voor den vrederechter van het kanton waarin het goed is gelegen.

» Op een vaste som kan evenwel worden bepaald de vergoeding wegens ontginning van braakgronden of verbetering van gronden in slechten staat van bebouwing en als zoodanig in de pacht aangegeven.

» De uittredende pachter kan rechtstreeks van den verpachter de vergoeding vorderen, niettegenstaande elk strijdig beding en gebruik.

» § 6. — Gedurende de eerste drie maanden van elke landpacht, kan een van de partijen de andere dwingen een omstandige plaatsbeschrijving te doen opmaken. In geval van weigering, kan de vrederechter, bij een vonnis niet vatbaar voor beroep, een deskundige aanstellen om daartoe over te gaan. »

ART. 10.

Artikel 9 van de wet van 15 April 1884 wordt gewijzigd als volgt :

« ART. 9. — De verpachter is slechts bevoorrecht voor een vervallen jaar van de pachtprijzen, voor het loopend jaar, en voor de schadeloosstellingen die hem

Projet réamendé par la Chambre des Représentants.	Ontwerp door de Kamer der Volksvertegen- woordigers gewijzigd.	CODE CIVIL. — Dispositions actuellement en vigueur.	BURGERLIJK WETBOEK. — Bepalingen thans in voege.
» § 5. — Tous usages qui suppriment ou qui restreignent les droits conférés aux parties par le présent article, en ce qui concerne l'indemnité de sortie, sont sans effet. Il en est de même de toute convention, à moins qu'elle ne soit postérieure au congé, et qu'elle ne résulte d'un acte authentique, ou d'une déclaration faite sur interpellation devant le juge de paix du canton de la situation du bien loué.	» § 5. — Alle gebruiken die de bij dit artikel aan partijen verleende rechten ontnemen of beperken, wat betreft de vergoeding bij de uittreding, zijn zonder waarde. Dit geldt eveneens voor elke overeenkomst, tenzij aangegaan na de opzegging en voortvloeiende uit een authentieke akte of een verklaring, bij ondervraging afgelegd voor den vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is.		
» <i>L'indemnité peut être fixée à forfait pour la mise en valeur de terrains incultes, en friche ou en mauvais état de culture, à condition que ces terrains aient été déclarés tels dans le bail.</i>	» <i>De vergoeding kan vooruit worden bepaald voor wat betreft het productief maken van onbebouwde of braakliggende gronden, of van gronden welken in slechten staat van bebouwing zijn mits zij als dusdanig in de pacht werden aangegeven.</i>		
» Le fermier sortant peut réclamer directement au bailleur l'indemnité qui lui revient nonobstant toutes clauses et tous usages contraires.	» De uittredende pachter kan rechtstreeks van den verpachter de vergoeding vorderen, niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik.		
» § 6. — Pendant les trois premiers mois de tout bail à ferme, l'une des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé. En cas de refus, le juge de paix, par un jugement non susceptible d'appel, peut désigner un expert pour y procéder. »	» § 6. — Gedurende de eerste drie maanden van elke landpacht, kan een van de partijen de andere dwingen een omstandige plaatsbeschrijving te doen opmaken. In geval van weigering, kan de vrederechter, bij een vonnis niet vatbaar voor beroep, een deskundige aanstellen om daartoe over te gaan. »		
ART. 10.	ART. 10.	Loi du 15 avril 1884 sur les prêts agricoles.	Wet van 15 April 1884, op de landbouwleeningen.
L'article 9 de la loi du 15 avril 1884 est modifié comme suit :	Artikel 9 der wet van 15 April 1884 wordt gewijzigd als volgt :	ART. 9.	ART. 9.
« ART. 9. — Le bailleur n'est privilégié que pour une année échue des fermages, pour l'année courante, et pour les dommages	« ART. 9. — De verpachter is slechts bevoorrecht voor een vervallen jaar van de pachtprizen, voor het loopend jaar, en voor de	Le bailleur n'est privilégié que pour trois années échues des fermages, pour l'année courante, et pour	De verpachter is slechts bevoorrecht voor drie vervallen pachtjaren, voor het loopende jaar, en voor de

Projet amendé par le Sénat.

accordés du chef de l'inexécution des obligations du fermier relatives aux réparations locatives et à la culture. »

ART. 11.

L'article 20, 1^o, alinéa 1^{er}, de la loi du 16 décembre 1851 est modifié comme suit :

« 1^o Les loyers et fermages des immeubles sur les fruits de la récolte de l'année et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme, savoir :

« S'il s'agit d'une maison, pour deux années échues; en outre, pour l'année courante ainsi que pour celle qui suivra, et même, si les baux sont authentiques ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine, pour tout ce qui est à échoir; dans ce dernier cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison, pour le restant du bail, et de faire leur profit des loyers, à la charge, toutefois, de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû;

» S'il s'agit d'une ferme, pour une année échue des fermages et pour l'année courante. »

Wetsontwerp door den Senaat gewijzigd.

zouden toegekend worden uit hoofde van het niet uitvoeren der verplichtingen van den pachter, betreffende de pachtherstellingen en de bebouwing. »

ART. 11.

Artikel 20, 1^o, eerste alinea, van de wet van 16 December 1851, wordt gewijzigd als volgt :

« 1^o De huur- en pachtprizen van de vast goederen, op de vruchten van den oogst des jaars, en op de waarde van al wat het verhuurde huis of de hoeve stoffeert en van al wat tot het bedrijf van de hoeve dient, namelijk :

» Indien het een huis geldt, voor twee vervallen jaren; daarenboven, voor het loopende jaar, alsmede voor dat wat er op volgt, en zelfs, indien de pachten authentiek zijn, of indien zij, onderhandsch zijnde, een zekeren datum hebben, voor al hetgeen nog moet vervallen; in dit laatste geval, hebben de overige schuldeischers het recht het huis, voor het overblijvend gedeelte van den huurtijd, weder te verhuren en de huur voor zich te nemen, mits aan den eigenaar te betalen al hetgeen hem nog mocht verschuldigd zijn;

» Indien het eene hoeve geldt, voor een vervallen jaar der pachtsommen en voor het loopend jaar. »

Projet réamendé par la Chambre des Représentants.	Ontwerp door de Kamer der Volksvertegen- woordigers gewijzigd.	CODE CIVIL.	BURGERLIJK WETBOEK.
Dispositions actuellement en vigueur.	Bepalingen thans in voege.		
intérêts qui lui seraient accordés du chef de l'inexécution des obligations du fermier relatives aux réparations locatives et à la culture.	schadeloosstellingen die hem zouden toegekend worden uit hoofde van het niet uitvoeren der verplichtingen van den pachter, betreffende de pachtherstellingen en de bebouwing. »	les dommages-intérêts qui lui seraient accordés à raison de l'inexécution des obligations du fermier relatives aux réparations locatives et à la culture.	schadeloosstelling die hem mocht worden toegekend wegens niet nakoming door den pachter van zijne verplichtingen met betrekking tot de huurherstellingen en de bebouwing.
ART. 11.	ART. 11.		
L'article 20, 1 ^o , alinéa 1 ^{er} de la loi du 16 décembre 1851, est modifié comme suit :	Artikel 20, 1 ^o eerste alinea van de wet van 16 December 1851, wordt gewijzigd als volgt :	Loi du 16 décembre 1851, sur la revision du régime hypothécaire.	Wet van 16 December 1851, op de herziening van het hypotheekstelsel.
« 1 ^o Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme, savoir :	« 1 ^o De huur- en pacht-prijzen van de onroerende goederen, op de vruchten van den oogst des jaars, en op de waarde van al wat het verhuurde huis of hoeve stoffeert en van al wat tot het bedrijf van de hoeve dient, namelijk :	ART. 20, 1 ^o , alinéa 1 ^{er} .	ART. 20, 1 ^o , lid 1.
» S'il s'agit d'une maison, pour deux années échues; en outre, pour l'année courante ainsi que pour celle qui suivra, et même, si les baux sont authentiques ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine, pour tout ce qui est à échoir; dans ce dernier cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison, pour le restant du bail, et de faire leur profit des loyers, à la charge, toutefois, de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû;	» Indien het een huis geldt voor twee vervallen jaren; daarenboven, voor het loopende jaar, alsmede voor dat wat er op volgt, en zelfs, indien de pachten authentiek zijn, of indien zij, onderhandsch zijnde, een vasten datum hebben, voor al hetgeen nog moet vervallen; in dit laatste geval, hebben de overige schuldeischers het recht het huis, voor het overblijvend gedeelte van den huurtijd, weder te verhuren en de huur voor zich te nemen, mits aan den eigenaar te betalen al hetgeen hem nog mocht verschuldigd zijn;	Les créances privilégiées sur certains meubles sont : 1 ^o Les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme, savoir : pour deux années échues, s'il s'agit d'une maison; pour trois années échues, s'il s'agit d'une ferme; en outre pour l'année courante ainsi que pour celle qui suivra, et même, si les baux sont authentiques ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine, pour tout ce qui est à échoir; dans ce dernier cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison ou la ferme, pour le restant du bail, et de faire leur profit des baux ou fermages, à la charge toutefois de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû.	De bevoorrechte schuld-vorderingen op sommige roerende goederen zijn : 1 ^o De huren en de pachten van de vaste goederen, op de vruchten van den oogst van het jaar, en op den prijs van al wat het verhuurde huis of de pacht-hoeve stoffeert, en van al wat dient tot het bebouwen van de pachthoeve, te weten : voor twee vervallen jaren, zoo het een huis geldt; voor drie vervallen jaren zoo het een pachthoeve geldt; bovendien voor het loopende jaar alsook voor het volgende, en zelfs, zoo de pachten authentiek zijn of zoo, onderhandsch zijnde, zij een vasten datum dragen, voor al wat nog vervallen moet; in dit laatste geval hebben de overige schuldeischers het recht het huis of de pachthoeve, voor den nog te loopen huurtijd, op-nieuw te verhuren, en de opbrengst van de verhuring of verpachting te hunnen baat te nemen, mits evenwel aan den eigenaar alles te betalen wat hem nog mocht verschuldigd zijn.
» S'il s'agit d'une ferme, pour une année échue des fermages et pour l'année courante. »	» Indien het eene hoeve geldt, voor een vervallen jaar der pachtsommen en voor het loopend jaar. »		

Projet amendé par le Sénat.

ART. 12.

Disposition transitoire.

Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux baux de biens ruraux en cours au moment de son entrée en vigueur.

Wetsontwerp door den Senaat gewijzigd.

ART. 12.

Overgangsbepaling.

De bepalingen van deze wet worden niet toegepast op de pachten van land-eigendommen, loopende op het oogenblik van hare inwerkingtreding.

Projet réamendé par la Chambre des Représentants.	Ontwerp door de Kamer der Volksvertegen- woordigers gewijzigd.	CODE CIVIL.	BURGERLIJK WETBOEK.
		Dispositions actuellement en vigueur.	Bepalingen thans in voege.
ART. 12.	ART. 12.		
Dispositions transitoires.	Overgangsbepalingen.		
Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux baux de biens ruraux conclus avant son entrée en vigueur sauf les restrictions qui suivent :	De bepalingen van deze wet worden niet toegepast op de pachten van land-eigendommen, gesloten vóór hare in werkingtreding, behoudens de volgende beperkingen :		
L'article 1 ^{er} s'applique à ces baux, si le décès du fermier est postérieur à l'entrée en vigueur de la loi.	Het eerste artikel is op die pachten van toepassing, indien de pachter overlijdt na het in werking treden van de wet.		
Les articles 2 et 3 s'appliquent à ces baux, si l'aliénation est postérieure à l'entrée en vigueur de la loi.	De artikelen 2 en 3 zijn op die pachten van toepassing, indien de vervreemding geschiedt na het in werking treden van de wet.		
L'article 7 s'applique à ces baux, et le préavis sera donné deux années au moins avant l'expiration du bail, si le temps restant à courir à dater de l'entrée en vigueur de la loi dépasse trois ans, une année avant cette expiration si le temps restant à courir dépasse deux ans, et six mois avant cette expiration si le temps restant à courir ne dépasse pas deux ans. Si le bailleur justifie avoir loué le bien à un tiers avant l'entrée en vigueur de la loi, le juge de paix du canton de la situation du bien pourra abréger les délais ci-dessus. Il statuera sans appel.	Artikel 7 is van toepassing op die pachten, en de opzegging moet ten minste twee jaar vóór het verstrijken der pacht gedaan worden, indien de nog te loopen tijd, van af het in werking treden der wet meer dan drie jaar bedraagt; één jaar vóór dit verstrijken, indien de nog te loopen tijd meer dan twee jaar bedraagt, en zes maanden voor dit verstrijken, indien de nog te loopen tijd niet meer dan twee jaar bedraagt. Indien de verpachter bewijst het goed te hebben verhuurd aan een derde, voor het in werking treden van de wet, zal de vrede-rechter van het kanton waar het goed is gelegen, hoogerbedoelde termijnen kunnen inkorten. Hij doet uitspraak zonder beroep.		