

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1947-1948.

SÉANCE DU 11 FÉVRIER 1948.

Rapport complémentaire des Commissions de l'Agriculture et de la Justice chargées d'examiner le projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1947-1948.

VERGADERING VAN 11 FEBRUARI 1948.

Aanvullend verslag van de Commissies van Landbouw en van Justitie belast met het onderzoek van het wetsontwerp houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht.

Présents : MM. BOUILLY, président-rapporteur; BOULANGER, CRAEYBECKX, le comte D'ASPREMONT-LYNDEN, DECOENE, D'HONDT, DEPOTTE, FONTEYNE, MAZEREEL, NIHOUL, SIRONVAL, VAN REMOORTEL et DERBAIX, co-rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

Les Commissions réunies de l'Agriculture et de la Justice ont été saisies à nouveau du projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme, en suite de l'adoption par la Haute Assemblée de plusieurs amendements au texte proposé.

Procédant à un nouvel et minutieux examen des dispositions du projet ainsi amendé, les Commissions en ont revu et modifié dans la forme plusieurs articles, par souci de clarté et de précision.

Enfin, répondant au désir exprimé au cours de la discussion publique, elles ont précisé et fixé la

Voir :

Documents de la Chambre des Représentants :

- 42 (Session extraordinaire de 1946) : Projet de loi ;
48, 51, 69, 75, 90, 133, 135 (Session extraordinaire de 1946) : Amendements ;
115 (Session extraordinaire de 1946) : Rapport ;
145 (Session extraordinaire de 1946) : Texte adopté au 1^{er} vote ;
156 (Session extraordinaire de 1946) : Texte de la Commission.

Annales de la Chambre des Représentants :

25, 26, 27, 28 juin ; 9 juillet et 7 août 1946.

Documents du Sénat :

- 75 (Session extraordinaire de 1946) : Projet de loi ;
61 (Session 1947-1948) : Rapport ;
95, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 112 et 118 (Session 1947-1948) : Amendements ;
133 (Session de 1947-1948) : Texte adopté au 1^{er} vote.

Annales du Sénat :

14, 20, 21, 22, 27 et 28 janvier 1948.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

De verenigde Commissies van Landbouw en van Justitie hebben het wetsontwerp, houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht, opnieuw ontvangen als gevolg van de aanneming van verschillende amendementen door de Hoge Vergadering.

In de loop van een nieuw en nauwlettend onderzoek van de bepalingen van het aldus geamendeerde ontwerp, hebben de Commissies ter wille van de klaarheid en nauwkeurigheid de vorm van verscheidene artikelen herzien en gewijzigd.

Ten slotte hebben zij ter voldoening aan het verlangen, dat tot uiting is gekomen bij de openbare

Zie :

Gedr. Stukken van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

- 42 (Buitengewone zitting 1946) : Wetsontwerp ;
48, 51, 69, 75, 90, 133, 135 (Buitengewone zitting 1946) : Amendementen ;
115 (Buitengewone zitting 1946) : Verslag ;
145 (Buitengewone zitting 1946) : Tekst in eerste lezing aangenomen.
156 (Buitengewone zitting 1946) : Tekst van de Commissie.

Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers :

25, 26, 27, 28 Juni ; 9 Juli en 7 Augustus 1946.

Gedr. Stukken van de Senaat :

- 75 (Buitengewone zitting 1946) : Wetsontwerp ;
61 (Zitting 1947-1948) : Verslag ;
95, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 112 en 118 (Zitting 1947-1948) : Amendementen ;
133 (Zitting 1947-1948) : Tekst in eerste lezing aangenomen.

Handelingen van de Senaat :

14, 20, 21, 22, 27 en 28 Januari 1948.

signification et la portée de certaines dispositions légales dont le texte avait donné lieu à des interprétations divergentes.

Nous signalons que l'ordre et la numérotation des articles du projet de loi ont subi quelques modifications en vue de suivre celui des articles du Code civil abrogés ou modifiés par les dispositions nouvelles.

ARTICLE PREMIER.

Les Commissions ont adopté un libellé nouveau de l'article 1^{er}. Sans modifier la portée juridique de la disposition, le texte adopté souligne utilement la dérogation qu'il apporte en matière de baux ruraux non seulement au principe énoncé par l'article 1714 du Code civil, qu'« on peut louer ou par écrit ou verbalement », mais aussi à certaines règles de preuve en matière de bail, édictées par les articles 1715 et 1716.

Voici le texte adopté :

L'article 1714 du Code civil est complété par les dispositions suivantes :

« Toutefois, lorsqu'il s'agit du bail d'un bien rural d'une contenance d'un hectare au moins ou comportant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation, l'existence du bail et les clauses modificatrices du bail initial ne pourront, nonobstant les dispositions des articles 1715 et 1716 ci-après, être prouvées par le bailleur que par écrit, le preneur et ses ayants droit pouvant en faire la preuve par toutes voies de droit. Ces derniers pourront aussi résilier le bail moyennant un préavis d'un an prenant cours à la première échéance de fermage qui suit le préavis. »

ART. 2. (ancien 11bis).

L'article 2 stipule, qu'en matière de baux ruraux, toute cession de bail et toute sous-location totale ou partielle est interdite, sauf autorisation écrite du bailleur.

Une seule exception est prévue à cette règle : nonobstant toutes dispositions contraires et sans autorisation du bailleur, le fermier locataire pourra céder son bail à l'un de ses descendants.

Telle est la portée de la disposition nouvelle qui complète, en y dérogeant, l'article 1717 du Code civil.

L'ajouté par vos Commissions au texte ancien des mots « à l'un » de ses descendants, marque clairement que la cession de bail exceptionnellement autorisée, implique le maintien de l'indivisibilité dans la jouissance du bail et dans l'exploitation du bien par le cessionnaire. Ce serait, en effet, transformer considérablement, en les aggravant pour le bailleur, les conditions du contrat, que de permettre qu'une cession de bail, puisse lui imposer comme locataire une indivision !

bespreking, de betekenis en de draagwijdte van sommige wetsbepalingen nauwkeuriger omschreven en vastgelegd, omdat die aanleiding hadden gegeven tot uiteenlopende interpretaties.

Wij wijzen er op, dat de volgorde en de nummering van de artikelen van het wetsontwerp enkele wijzigingen hebben ondergaan, om nauwer aan te sluiten bij de artikelen van het Burgerlijk Wetboek, welke bij de nieuwe bepalingen worden ingetrokken of gewijzigd.

EERSTE ARTIKEL.

De Commissies hebben een nieuwe redactie van artikel 1 aangenomen. Zonder de juridische draagwijdte van de bepaling te wijzigen, onderstreept de aangenomen tekst de afwijking, die hij ter zake van landpacht niet alleen aanbrengt in het beginsel van artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek, nl. dat men of bij geschrift of mondeling kan verhuren, maar ook in sommige regelen van bewijs inzake huurovereenkomsten, welke in de artikelen 1715 en 1716 zijn neergelegd.

Hier volgt de aangenomen tekst :

« Aan artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek worden de navolgende bepalingen toegevoegd :

» Betreft het evenwel de pacht van een landeigendom ter grootte van ten minste één hectare of een bedrijfsgebouw of woonhuis omvattend, dan kan het bestaan van de pacht en de clausules tot wijziging van de aanvankelijke pachtovereenkomst, niettegenstaande hetgeen in de artikelen 1715 en 1716 hierna is bepaald, door de verpachter niet bewezen worden dan bij geschrift, terwijl de pachter en zijn rechthebbenden het bewijs daarvan door alle rechtsmiddelen kunnen leveren. Ook kunnen laatstgenoemden de pacht verbreken mits een opzeggingstermijn van één jaar, ingaande op de eerste vervaldag na de opzegging. »

ART. 2 (vroeger 11bis).

Artikel 2 bepaalt dat elke overdracht van de pacht of elke gehele of gedeeltelijke onderpacht verboden is behoudens schriftelijke toestemming van de verpachter.

Op deze regel wordt één uitzondering gemaakt : niettegenstaande alle strijdige bepalingen en zonder toestemming van de verpachter mag de pachter zijn pacht overdragen aan één van zijn afstammelingen.

Dit is de draagwijdte van de nieuwe bepaling, welke artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek aanvult met een afwijking.

Hetgeen uw Commissies aan de vroegere tekst hebben toegevoegd, nl. « aan één » van zijn afstammelingen wijst er duidelijk op, dat de bij wijze van uitzondering toegelaten overdracht van de pacht in zich sluit, dat de ondeelbaarheid in het genot van de pacht en in de exploitatie van het goed door de overnemer gehandhaafd wordt. Immers het zou een aanzienlijke wijziging, en voor de verpachter een verzwarende van de contractvoorwaarden zijn, mocht er worden toegelaten, dat een overdracht van de pacht hem als huurder een onverdeeldeheid zou kunnen opleggen.

ART. 3 (ancien 11ter).

C'est cette même idée qui a inspiré l'amendement voté en première lecture à l'article 3 et donnant droit au bailleur, en cas de décès du preneur, d'exiger que les héritiers désignent celui d'entr'eux qui, à son égard, sera considéré comme preneur unique.

Les Commissions ont porté de trois à six mois, à dater de la sommation leur signifiée, le délai imparti aux héritiers pour se prononcer sur cette désignation.

Cette prolongation s'impose, à raison du délai de trois mois et quarante jours accordé par la loi pour accepter ou répudier une succession.

ART. 4 (ancien 2).

L'alinéa 1^{er} de l'article 4 n'a subi qu'une modification de pure forme : par souci de correction, les derniers mots : « à ses frères et sœurs, par parenté ou alliance, et à leurs enfants » sont remplacés par : « à ses frères et sœurs, beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces ».

A l'alinéa 2, la dernière phrase : « Le cas échéant, le délai sera prorogé... » est supprimée, cette disposition étant textuellement reprise à l'article 1775 auquel il est référé.

Le texte du 3^{me} alinéa a été modifié et complété par un amendement adopté par le Sénat, prévoyant comme sanction, outre les dommages-intérêts, la réintégration dans les lieux loués du fermier-locataire frauduleusement évincé.

Les Commissions ont modifié comme suit le texte de l'amendement adopté :

Si, sans justifier d'un motif grave, l'acquéreur ou ses ayants droit ci-dessus visés n'exploitent pas le bien loué dans les six mois du départ du fermier et jusqu'à l'expiration du délai de six ans, à dater de ce départ, le preneur pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice des dommages-intérêts.

Il importe de souligner la portée de la modification proposée : l'obligation imposée à l'acquéreur ou à ses ayants droit est non plus « d'occuper » lui-même le bien qu'il a acheté et dont il a expulsé l'occupant, mais de « l'exploiter » lui-même.

Cette modification implique que l'acquéreur — tout comme le bailleur dans le cas prévu à l'article 10 — s'il n'est pas tenu pour satisfaire aux obligations imposées par la disposition dont s'agit, d'habiter ou d'occuper personnellement dans le délai et pendant la durée prescrits, le bien qu'il a acheté, est rigoureusement obligé d'en être le véritable exploitant, c'est-à-dire, au sens des Commissions, celui qui assume les risques et les chances de l'entreprise, celui qui est propriétaire exclusif du cheptel et du matériel agricole, celui, enfin, qui supporte la charge

ART. 3 (vroeger 11ter).

Het is ditzelfde denkbeeld, dat geleid heeft tot het amendement, hetwelk in eerste lezing werd aangenomen bij artikel 3 en dat aan de verpachter, bij overlijden van de pachter, het recht geeft om te verlangen, dat de erfgenamen zullen aanwijzen wie onder hen te zijnen opzichte zal beschouwd worden als de enige pachter.

De Commissies hebben de termijn, binnen welke de erfgenamen zich over deze aanwijzing moeten uitspreken, van drie op zes maand gebracht, te rekenen van de hun betekende aanmaning.

Deze verlenging is geboden ten overstaan van de termijn van drie maand en veertig dagen, welke de wet verleent, om een erfenis te aanvaarden of af te wijzen.

ART. 4 (vroeger 2).

Bij de eerste alinea van artikel 4 is slechts een louter vormamendement aangebracht : ter wille van de nauwkeurigheid worden de laatste woorden : « aan zijn broeders en zusters door bloed- of aanverwantschap en aan hun kinderen... » vervangen door : « ... aan zijn broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten... »

In de tweede alinea vervalt de laatste volzin : « In voorkomend geval, wordt de termijn derwijze verlengd ... » omdat deze bepaling reeds woordelijk voorkomt in artikel 1775, waarnaar wordt verwezen.

De tekst van de derde alinea wordt gewijzigd en aangevuld door een amendement, dat, behalve de schadevergoeding, ook als sanctie stelt de terugkeer van de bedrieglijk uitgezette pachter in het gepachte.

De Commissies hebben de tekst als volgt gewijzigd :

Indien de verkrijger of zijn bovenbedoelde recht-hebbenden het verpachte goed binnen zes maanden na het vertrek van de pachter en tot het verstrijken van een termijn van zes jaren, te rekenen van dat vertrek, niet in bedrijf nemen zonder van een gewichtige reden te doen blijken, kan de ontzette pachter hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het verpachte goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

Er valt te wijzen op de draagwijdte van de voorgestelde wijziging : de verplichting van de verkrijger of diens rechthebbenden is thans niet meer : dat hij zelf het goed moet « betrekken », dat hij gekocht heeft, en waar hij de pachter heeft uitgezet, doch dat hij het zelf moet « in bedrijf nemen ».

Deze wijziging sluit in zich dat de verkrijger — evengoed als de verpachter, ingevolge artikel 10 — ter voldoening aan de verplichtingen krachtens de besproken bepaling niet gehouden is het door hem gekochte goed persoonlijk te bewonen of te betrekken, binnen de voorgeschreven termijn en gedurende de voorgeschreven tijd, doch stipt gehouden is het waarlijk zelf in bedrijf te nemen, d.w.z. naar de opvatting van de Commissies, de risico's en geluiskansen van het bedrijf op zich te nemen, uitsluitend eigenaar te zijn van het vee en van het

de la taxe professionnelle relative à l'exploitation. Ces critères simples et aisément contrôlables permettront de déceler sans peine les abus des occupations fictives.

La seconde modification apportée au texte amendé vise le point de départ des obligations imposées à l'acquéreur : qu'il s'agisse du délai de six mois imparti à l'acquéreur pour s'installer dans le bien ou de la période de six années que doit durer son exploitation, le point de départ unique de ces deux délais est le jour fixé conventionnellement ou judiciairement pour la sortie du fermier expulsé.

Il importe que le texte légal fournisse toutes les précisions désirables en cette matière délicate.

ART. 5 (ancien 3).

Les Commissions estiment que cet article 5 doit prendre place dans la Section III du Chapitre II, Titre VIII, Livre III du Code civil sous un article nouveau 1764bis.

Le texte de cet article voté en première lecture a été maintenu par les Commissions, sauf deux modifications de pure forme adoptées dans un souci de correction grammaticale.

« Aucun produit agricole de référence *ne peut représenter plus de 40 % ...* » est remplacé par « ne peut intervenir pour une valeur supérieure à 40 % » ...

D'autre part, au troisième alinéa « les *prix moyens* officiels » et « les *prix moyens* pratiqués dans la région » sont remplacés par « la moyenne des prix officiels » et « la moyenne des prix pratiqués dans la région ».

ART. 6 et 7 (anciens 4 et 5).

Le texte de l'article 6 ajouté au Code sous un article 1764ter et celui de l'article 7 remplaçant l'article 1766 du Code, sont maintenus tels qu'ils ont été votés en première lecture et sans subir aucune modification.

A l'article 6, la question a été posée de savoir si les redevances de wateringues devaient être considérées comme des charges incombant légalement et en tous cas au bailleur, ou si elles pouvaient être assimilées aux travaux de curage des fossés et cours d'eaux non navigables ni flottables, qui peuvent, par une stipulation expresse du bail, être imputés au preneur ?

Les Commissions unanimes ont estimé que l'exception des travaux de curage prévue au texte légal était de stricte interprétation et ne pouvait être étendue aux redevances des wateringues, lesquelles incombent en toute hypothèse au bailleur.

landbouwmaterieel, ten slotte, de bedrijfsbelasting te betalen voor dat bedrijf. Deze eenvoudig en gemakkelijk te controleren maatstaven zullen zonder moeite tot ontdekking van de misbruiken van fictieve ingebruikneming voeren.

De tweede wijziging in de geamendeerde tekst betreft het uitgangspunt van de verplichtingen aan de verkrijger opgelegd; onverschillig of het gaat om de termijn van zes maanden, binnen welke de verkrijger zich op het goed moet vestigen of om de periode van zes jaren, dat hij het bedrijf op zich moet nemen, het enige uitgangspunt van deze twee termijnen is dat, hetwelk bij overeenkomst of door het gerecht bepaald is voor de uittreding van de uitgezette pachter.

Het is van belang dat de wettelijke tekst alle gewenste gegevens over deze moeilijke zaak juist verstrekt.

ART. 5 (vroeger 3).

Naar het oordeel van de Commissies moet dit artikel 5 ondergebracht worden in de Afdeling III, Hoofdstuk II, Titel VIII, Boek III van het Burgerlijk Wetboek en wel onder een nieuw artikel 1764bis.

De in eerste lezing aangenomen tekst van dit artikel werd door de Commissies gehandhaafd; behalve een paar vormwijzigingen terwille van de grammaticale juistheid.

« Geen enkel landbouwproduct mag meer vertegenwoordigen dan 40 % ... » wordt vervangen door « mag in aanmerking komen voor een hogere waarde dan 40 % ... ».

In de derde alinea worden de woorden « degemiddelde prijzen in de streek ... betaald » vervangen door « het gemiddelde der officiële prijzen » en « het gemiddelde der prijzen in de streek... betaald ».

ART. 6 en 7 (vroeger 4 en 5).

De tekst van artikel 6, welke aan het Wetboek toegevoegd wordt onder artikel 1764ter en die van artikel 7 ter vervanging van artikel 1766 van het Wetboek worden gehandhaafd, zoals die bij de stemming in eerste lezing werden aangenomen, en zonder enige wijziging te ondergaan.

Bij artikel 6 werd gevraagd of de wateringens-retributies moeten beschouwd worden als lasten die wettelijk en in elk geval op de verpachter rusten dan wel of zij mochten gelijkgesteld worden met de ruiming van grachten en onbevaarbare en onvlotbare waterlopen, die bij een uitdrukkelijk beding van de pacht aan de pachter kunnen worden opgelegd ?

De Commissies hebben eenparig geoordeeld, dat de uitzondering van ruimingswerken in de wetstekst alleen als interpretatie mag gelden en niet kan uitgebreid worden tot de wateringens-retributie die in elk geval op de verpachter rusten.

ART. 8 (ancien 6).

A l'article 8 destiné à remplacer l'article 1766*bis* du Code civil, les Commissions ont admis unanimement, comme présentant, sans modification de fond, une rédaction plus claire et plus précise, un amendement adopté en séance publique. Elles en ont naturellement exclu le dernier alinéa prévoyant le droit pour l'occupant de détruire le gibier, alinéa rejeté par un vote du Sénat.

ART. 9 (ancien 7).

Tout en maintenant la distinction établie par le Code civil entre les cas fortuits ordinaires et extraordinaires, distinction reprise en l'article 9 qui abroge et remplace l'article 1772 du dit Code, les Commissions estiment qu'il y a lieu, parmi les exemples cités dans le texte légal, de cas fortuits ordinaires, qu'une stipulation expresse du bail peut mettre à charge du preneur, de supprimer « la coulure », cette maladie spéciale à la vigne étant inconnue dans notre pays.

ART. 10 (ancien 7).

L'article 10 remplaçant l'article 1773 abrogé du Code civil, a été maintenu sans modification dans son texte voté en première lecture.

ART. 11 (ancien 8).

Les dispositions du présent article remplacent celles reprises au paragraphe 2 abrogé de l'article 1774 du Code civil.

Les Commissions ont maintenu, sans autre modification qu'une correction grammaticale, les quatre premiers alinéas tels que votés par le Sénat en première lecture.

Au cinquième alinéa, une modification identique à celle admise à l'article 4 a été apportée dans l'énumération des ayants droit du bailleur : les mots « à ses frères et sœurs par parenté ou alliance et à leurs enfants » ont été remplacés par : « à ses frères et sœurs, beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces. Il a été souligné qu'ici comme à l'article 4 il s'agit bien des frères et sœurs, beaux-frères et belles-sœurs et neveux et nièces du bailleur et non de son conjoint, lorsque celui-ci est étranger à la propriété du bien loué.

Le texte de l'alinéa 6 a subi lui aussi une modification identique, dans ses termes et dans sa portée, à celle du troisième alinéa de l'article 4 : le bailleur, comme l'acquéreur, sera tenu « d'exploiter » le bien dans les six mois et durant six années, à dater du jour du départ du fermier expulsé. Comme à l'article 4, un amendement adopté par le Sénat a aggravé les sanctions de ces obligations en ajoutant

ART. 8 (vroeger 6).

Bij artikel 8, ter vervanging van artikel 1766*bis* van het Burgerlijk Wetboek, hebben de Commissies eenparig een ter openbare vergadering aangenomen amendement goedgekeurd, omdat het geen wijziging brengt aan de inhoud doch een kladere en nauwkeurigere redactie van de tekst brengt. Zij hebben de laatste alinea, op grond waarvan de ingebruiknemer het recht heeft het wild te verdelgen, welke alinea in de Senaat verworpen werd, natuurlijk ook daarvan uitgesloten.

ART. 9 (vroeger 7).

De Commissies zijn van oordeel dat het in het Burgerlijk Wetboek gemaakte onderscheid tussen gewoon en buitengewoon toeval, welk onderscheid ook gemaakt wordt in artikel 9 ter vervanging en intrekking van artikel 1772 van gezegd wetboek, moet gehandhaafd worden, maar dat bij de voorbeelden van gewone toevallen welke een uitdrukkelijk beding in de pachtvereenkomst ten laste van de pachter kan brengen « het afvallen van de wijngaardbloesems » dient te vervallen, daar deze bijzondere ziekte van de wijnstok in ons land onbekend is.

ART. 10 (vroeger 7).

De in eerste lezing aangenomen tekst van artikel 10, dat in de plaats komt van het ingetrokken artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ongewijzigd gehandhaafd.

ART. 11 (vroeger 8, § 2).

Het bepaalde in dit artikel vervangt het bepaalde in de opgeheven paragraaf 2 van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek.

De Commissies hebben de eerste vier alinea's, zoals aangenomen in eerste lezing, gehandhaafd zonder andere wijziging dan een grammaticale verbetering.

In de vijfde alinea is dezelfde verandering aangebracht als in artikel 4 ten aanzien van de opsomming van de rechthebbenden van de verpachter; de woorden « aan zijn broeders en zusters, door bloed- of aanverwantschap en aan hun kinderen » werden vervangen door « aan de broeders en zusters, de schoonbroeders en schoonzusters, aan de neven en nichten ». De nadruk werd erop gelegd dat het hier evenals in artikel 4 wel degelijk de broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters of neven en nichten van de verpachter betreft en niet van zijn echtgenoot wanneer deze niets te maken heeft met de eigendom van het verpachte goed.

Ook de tekst van artikel 6 heeft dezelfde wijziging ondergaan in de bewoordingen en de draagwijdte als de derde alinea van artikel 4 : de verpachter is evengoed als de verkrijger gehouden het goed « te exploiteeren » binnen zes maanden en gedurende zes jaren te rekenen van de dag van vertrek van de uitgezette pachter. Evenals in artikel 4 heeft een door de Senaat aangenomen amendement de sancties op

aux dommages-intérêts le droit du fermier illégalement évincé de réclamer sa réintégration dans les lieux loués.

L'alinéa 7 n'a donné lieu à aucune observation.

Ici se place un amendement adopté par le Sénat en première lecture, réservant au bailleur, même en l'absence de toute stipulation, le droit de disposer, moyennant préavis de trois mois, d'une parcelle limitée du bien loué, pour y ériger une ou plusieurs habitations.

Les Commissions réunies, saisies d'un amendement tendant à abroger cette disposition, se sont prononcées par 9 voix contre 4 pour l'abrogation. Il appartiendra au Sénat de se prononcer définitivement sur la question au cours du vote en deuxième lecture.

ART. 12 (ancien 8, § 3).

Cette disposition du projet de loi qui reproduit, légèrement amendé, le texte du tertio du § 3 de l'article 1774 du Code civil n'a donné lieu à aucune observation.

ART. 13 (ancien 9).

Après une nouvelle étude des dispositions reprises aux alinéas 1, 2 et 3 de cet article du projet et discussion d'un amendement proposé à ces dispositions, amendement renvoyé par le Sénat à l'examen des Commissions, celles-ci se sont finalement prononcées pour le maintien pur et simple dans leur texte actuel, des trois premiers alinéas de l'article 1775 du Code civil. A leur sens, ces dispositions traduisent exactement leur pensée et fixent en termes clairs et précis la durée et le point de départ du préavis destiné à mettre fin au bail rural; elles s'adaptent d'ailleurs parfaitement aux règles de durée du bail prévues à l'article 1774 du Code que l'article 11 ci-dessus a maintenu dans l'essentiel de ses dispositions.

Le congé, qu'il s'agisse du bailleur dans le cas de l'article 1774 ou de l'acquéreur dans celui de l'article 1748, doit être donné deux ans au moins avant l'expiration du terme légal ou conventionnel pour les baux de durée déterminée et deux ans au moins avant l'époque fixée pour le départ, pour les baux de durée indéterminée. Le cas échéant, le délai sera prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux.

Les alinéas 4, 5, 6 et 7 qui déterminent les conditions spéciales que doit remplir le congé donné par le bailleur et règlent la procédure d'opposition au dit congé et de validation par le juge, n'ont donné lieu à aucune modification ni observation.

die verplichtingen verzwaard door aan de schadevergoeding ook het recht van de onwettig uitgezette pachter toe te voegen om te eisen dat hij in het verpachte goed zou terugkeren.

Artikel 7 heeft geen aanleiding gegeven tot opmerkingen.

Hier komt een amendement dat de Senaat in eerste lezing aangenomen heeft en dat aan de verpachter, ook bij gebreke van enig beding, het recht verleent om met drie maand opzegging te beschikken over een beperkt gedeelte van het verpachte goed voor de bouw van een of meer woningen.

De verenigde Commissies hebben zich over een amendement tot intrekking van deze bepaling met 9 tegen 4 stemmen uitgesproken voor de intrekking. Nu zal de Senaat zich definitief over deze kwestie moeten uitspreken bij de stemming in tweede lezing.

ART. 12 (vroeger 8, § 3).

Deze bepaling van het wetsontwerp, die lichtelijk gewijzigd de tekst van 3º van § 3 van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek herhaalt, heeft geen aanleiding gegeven tot opmerkingen.

ART. 13 (vroeger 9).

Na een nieuw onderzoek van de bepalingen, welke ontleend zijn aan de alinea's 1, 2 en 3 van dat artikel van het ontwerp en na bespreking van een amendement op die bepaling, welk amendement door de Senaat naar de Commissie was teruggezonden, hebben deze zich ten slotte uitgesproken voor handhaving zonder meer van de bestaande tekst van de drie eerste alinea's van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek. Naar hun gevoelen geven deze bepalingen nauwkeurig hun opvatting weer en geven zij in duidelijke en nauwkeurige bewoordingen de termijn en het uitgangspunt aan van de opzegging van de landpacht; zij passen overigens volkomen bij de regelen op de pachtijd, neergelegd in artikel 1774 van het Wetboek, dat bij artikel 11 hierboven in hoofdzaak wordt gehandhaafd.

Of het nu de verpachter betreft in gevallen als bedoeld bij artikel 1774 dan wel de verkrijger in het geval van artikel 1748, de opzegging moet tenminste twee jaar vóór het verstrijken van de wettelijke of overeengekomen termijn gedaan worden voor pachten van bepaalde duur en tenminste twee jaar vóór de voor het vertrek bepaalde tijd, voor pachten van onbepaalde duur. In voorkomend geval, wordt de termijn derwijze verlengd dat de ingebruikneming eindigt op het tijdstip, bepaald in de pachtovereenkomst of, bij gebreke daarvan, door het plaatselijk gebruik.

De alinea's 4, 5, 6 en 7, waarin bepaald wordt, aan welke bijzondere voorwaarden de opzegging door de verpachter moet voldoen en waarin de procedure van verzet tegen die opzegging en van geldigverklaring door de rechter geregeld wordt, hebben geen aanleiding gegeven tot wijzigingen of opmerkingen.

Les alinéas 8 à 16 énumèrent une série de « motifs raisonnables et sérieux » pouvant justifier le congé du bailleur. Cette énumération est introduite dans le texte légal par une phrase de l'article 8, que les Commissions ont amendé comme suit : « Sont *notamment* considérés comme motifs raisonnables et sérieux », voulant souligner très nettement que l'énumération des cas cités comme motifs raisonnables et sérieux est purement exemplative et nullement limitative et qu'elle est destinée à servir d'indication et de guide au magistrat, lequel garde toute latitude d'y assimiler tous cas analogues auxquels il reconnaîtrait, eu égard aux circonstances de la cause et en s'inspirant de l'intérêt général, le caractère raisonnable et sérieux.

Sous le bénéfice de cette interprétation qu'elles considèrent comme essentielle dans l'économie du projet de loi, les Commissions ont estimé superflu le commentaire repris à l'alinéa 17 qui suit l'énumération des motifs sérieux et elles ont purement et simplement abrogé cet alinéa.

Aux alinéas 9 à 16 qui comprennent l'énumération dont s'agit, quelques modifications de texte, la plupart de pure forme, ont été apportées :

A l'alinéa 9, la désignation des ayants droit au profit desquels la cession de l'exploitation constitue un motif sérieux, est mise en concordance avec celle reprise aux articles 4 et 11 : les termes « frères et sœurs par parenté ou alliance et leurs enfants » sont remplacés par « frères et sœurs, beaux-frères et belles-sœurs ou neveux et nièces ».

A l'alinéa 11, les termes « l'intention de joindre une ou plusieurs parcelles louées à une autre exploitation », ont été substitués à « l'intention de joindre le bien loué », ce qui indique clairement que le remembrement des terres ne pourrait pas justifier la reprise au fermier occupant de l'ensemble ou même d'une partie importante de l'exploitation.

Au même alinéa 11, comme aussi à l'alinéa 13 qui vise le cas du démembrement des exploitations, il a été souligné que ces opérations devaient être commandées par des raisons d'ordre social autant que par un intérêt économique. En conséquence, le dernier membre de phrase a été amendé dans les termes suivants : « à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique incontestable et d'une importance sociale telle, qu'elle justifie le dommage causé au fermier occupant. »

De légères corrections, purement grammaticales, ont été apportées aux alinéas 14, 15 et 16.

Comme indiqué ci-dessus, l'alinéa 17 du projet a été supprimé.

L'alinéa 18 stipule, qu'après un congé non validé par le juge, le bailleur ne peut donner un nouveau congé que trois ans au moins après la notification du congé non validé.

Aucune modification n'a été apportée à ce texte, mais au cours de la discussion des articles du projet en séance publique, la question a été posée de savoir

In de alinea's 8 tot 16, worden een reeks « redelijke en ernstige redenen » opgenoemd die de opzegging door de verpachter kunnen wettigen. Deze worden in de wetstekst opgenomen door een volzin van artikel 8 dat Commissies hebben geamendeerd als volgt : « Worden *inzonderheid* als redelijke en ernstige redenen beschouwd », omdat zij duidelijk wil doen uitkomen dat de genoemde redelijke en ernstige redenen slechts als voorbeeld gelden en geen andere uitsluiten, doch dat zij dienen als aanwijzing en richtsnoer voor de magistraat, die vrij blijft om er alle gelijkaardige gevallen mee gelijk te stellen, waaraan hij ten aanzien van de omstandigheden van de zaak en met inachtneming van het algemeen belang, het karakter van redelijkheid en ernstigheid mocht toekennen.

Op grond van deze interpretatie, welke zij in de economie van het wetsontwerp als hoofzaak beschouwen, hebben de Commissies de commentaar in alinea 17, na de opsomming van de ernstige redenen, overbodig geacht en die alinea zonder meer ingetrokken.

In de alinea's 9 tot 16, waarin de betrokken opsomming voorkomt, werden enkele tekstwijzigingen aangebracht, waarvan de meeste alleen de vorm veranderen :

In alinea 9 is de aanwijzing van de rechthebbenden ten gunste van wie de overdracht van het bedrijf een ernstige reden is, in overeenstemming gebracht met die in de artikelen 4 en 11 : de woorden « broeders en zusters door bloed- of aanverwantschap en hun kinderen » worden vervangen door « broeders en zusters, schoonbroeders en schoonzusters, of neven en nichten ».

In alinea 11, werden de woorden « de bedoeling om het verpachte goed » vervangen door « de bedoeling om *één of meer verpachte percelen* te voegen bij een ander bedrijf », wat er duidelijk op wijst dat een herverkaveling van de gronden geen reden mag zijn om aan de pachter het bedrijf geheel of zelfs grotendeels te ontnemen.

In dezelfde alinea 11, evenals in alinea 13, die betrekking heeft op de verkaveling van de bedrijven, werd er op gewezen, dat deze verrichtingen moesten geboden zijn zowel door maatschappelijke redenen als door een economisch belang. Derhalve werd de laatste zinssnede als volgt geamendeerd : « op voorwaarde dat deze verrichting geboden wordt door een onbetwistbaar economisch en op sociaal gebied zo aanzienlijk belang dat het de aan de pachter berokkende schade wettigt ».

In de alinea's 14, 15 en 16, werden lichte grammaticale verbeteringen aangebracht.

Zoals hierboven gezegd is, alinea 17 van het ontwerp valt weg.

Alinea 18 bepaalt dat de verpachter, na een niet door de rechter geldig verklaarde opzegging, geen nieuwe opzegging mag doen dan ten vroegste drie jaar na de betekening van de niet geldig verklaarde opzegging.

In deze tekst is geen wijziging gebracht, doch in de loop van de bespreking der artikelen van het ontwerp in de openbare vergadering werd gevraagd

si le délai de trois ans prescrit, à dater de la notification du congé non validé, nes'appliquait qu'au seul bailleur, auteur du congé non validé, ou si, au contraire, il était prescrit *erga omnes* et si, dès lors, aucun congé pour motif sérieux, de qui qu'il émane et par quelque motif qu'il soit justifié, ne pouvait dans le dit délai, être donné au fermier locataire?

Les Commissions réunies, à la quasi unanimité de leurs membres, ont opiné pour cette dernière interprétation. Ce qu'elles ont voulu en introduisant dans le texte légal cette disposition qui ne figurait ni dans le projet de loi, ni dans le texte voté par la Chambre, c'est, qu'après un congé non validé par le juge, le fermier-locataire soit, pendant une période minimum de trois ans, à l'abri de tout congé nouveau, d'où qu'il vienne et quels que soient les motifs qui le justifient. C'est là pour le fermier une condition indispensable de sécurité et de tranquillité.

Il a été toutefois souligné que cette disposition, même ainsi interprétée, ne fait nullement obstacle à ce que, dans ce délai prévu de trois ans après un congé non validé par le juge, le bailleur se prévale contre le fermier-locataire de manquements graves à ses obligations légales ou conventionnelles et poursuive, de ce chef, la résiliation du bail selon les règles du droit commun.

Ce principe a été jugé d'une telle évidence qu'un amendement tendant à insérer cette réserve dans le texte de l'alinéa 18, a été unanimement écarté comme superfétatoire.

Le dernier alinéa de l'article 13, introduit par voie d'amendement dans le texte légal, établit un régime spécial de congé en faveur de la Société Nationale des Habitations à Bon marché et de la Société Nationale de la Petite Propriété terrienne et de leurs sociétés agréées qui pourront disposer, moyennant préavis de congé de six mois des terrains leur appartenant donnés en location.

Tenant compte des observations présentées au cours de la discussion de cet amendement, les Commissions en ont précisé et complété le texte : les sociétés citées ne pourront bénéficier du régime de faveur établi qu'en vue d'affecter les terrains dont s'agit, à la réalisation de leur objet social et à la condition que ces terrains soient loués pour une durée indéterminée. Le délai de six mois sera le cas échéant prorogé, afin de permettre l'enlèvement par l'occupant de la récolte croissante.

Les Commissions ont estimé qu'il n'y avait pas lieu, à raison de la qualité des sociétés intéressées, et du but qu'elles poursuivent, de prévoir des sanctions pour le cas d'usage abusif du congé.

Des sanctions civiles de droit commun seraient d'ailleurs au besoin applicables.

of deze termijn van drie jaar, te rekenen van de betekening van de niet geldig verklaarde opzegging, slechts gold voor de verpachter, die de niet geldig verklaarde opzegging gedaan heeft, dan wel of hij voorgeschreven is *erga omnes* en of dan ook geen opzegging om een ernstige reden, van wie zij ook uitgaat of op welke reden zij ook berust, binnen gezegde termijn aan de pachter kon betekend worden?

De leden van de verenigde Commissies hebben zich nagenoeg eenparig uitgesproken voor deze laatste interpretatie. Wat zij hebben willen bereiken met de opneming van deze bepaling, die noch in het wetsontwerp noch in de tekst van de Kamer voorkwam, is, dat de pachter, na een niet door de rechter bekrachtigde opzegging, ten minste drie jaar lang zou beschut zijn tegen elke nieuwe opzegging, van wie deze ook moge uitgaan en op welke gronden zij ook moge berusten. Dit is voor de veiligheid en de gerustheid van de pachter een onontkoombare eis.

Er is echter op gewezen dat deze bepaling, ook al wordt ze zo geïnterpreteerd, geenszins wegneemt dat de verpachter, binnen de voorgeschreven termijn van drie jaar na een door de rechter niet bekrachtigde opzegging, tegen de pachter ernstige tekortkomingen aan zijn wettelijke of overeengekomen verplichtingen kan aanvoeren en uit dien hoofde de verbreking van de pacht, volgens de regelen van het gemeen recht, vorderen.

Dit werd zo voor de hand liggend geacht dat een amendement tot opneming van dit voorbehoud in de tekst van alinea 18 eenparig werd afgewezen als zijnde overbodig.

De laatste alinea van artikel 13, bij wege van amendement in de wetstekst ingevoegd, voorziet in een bijzondere regeling van de opzegging ten behoeve van de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en van de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom en door deze erkende maatschappijen, welke over de gronden die zij verpacht hebben, kunnen beschikken door de pacht zes maand te voren op te zeggen.

Rekening houdende met de opmerkingen die bij de bespreking van dat amendement gemaakt werden, hebben de Commissies het nauwkeuriger bepaald en aangevuld : de genoemde maatschappijen kunnen de ingevoerde gunstregeling niet genieten dan om de betrokken gronden te bestemmen voor de verwezenlijking van hun maatschappelijk programma en op voorwaarde dat die gronden voor een onbepaalde tijd verpacht zijn. De termijn van zes maanden wordt, in voorkomend geval, verlengd om de pachter in staat te stellen de oogst eerst weg te nemen.

De commissies hebben geoordeeld dat er uit aanmerking van de hoedanigheid der betrokken maatschappijen en van het doel dat zij nastreven, niet nodig was sancties te stellen op misbruiken van de opzegging.

Desnoods zouden er overigens burgerlijke sancties van gemeen recht kunnen toegepast worden.

ART. 14 (ancien 10).

L'article 14 remplace l'article 1776 du Code civil par une disposition nouvelle prévoyant la révision par justice, du fermage des baux ruraux, en cas de variation de 15 % au moins de la rentabilité de l'exploitation.

Les Commissions ont précisé et dans une certaine mesure, rectifié leur interprétation première de cette disposition et de la notion délicate de la rentabilité.

Elles s'accordent à admettre que la rentabilité de l'exploitation est à considérer au double point de vue du preneur et du bailleur, mais elles soulignent que seules les circonstances économiques qui influencent l'exploitation du bien loué sont à prendre en considération dans l'appréciation de cette rentabilité et de ses variations.

L'exemple cité d'une dévaluation monétaire peut parfaitement concrétiser cette notion : dans le chef du fermier-locataire, une dévaluation doit normalement provoquer une hausse nominale des produits agricoles, mais aussi entraîner une augmentation des frais d'exploitation et des prix de revient. Dans le chef du bailleur, elle entraîne inévitablement une réduction de la valeur réelle du fermage stipulé en espèces.

Dans la mesure où ces effets influenceront la marge de profit dans le chef de l'une et l'autre partie, pareille dévaluation pourrait entraîner une révision du fermage en espèces.

Par contre, il est unanimement reconnu qu'une majoration des charges fiscales incombant au bailleur (contribution foncière) reste totalement étrangère à l'exploitation du bien loué et qu'elle ne peut, dès lors, entrer en ligne de compte dans le calcul de sa rentabilité.

Les Commissions ont souligné dans le texte légal le sens et la portée de leur interprétation, en supprimant les mots « en argent ou en nature » et en remplaçant les termes « rentabilité du bien loué » par « rentabilité de l'exploitation ».

ART. 15 (ancien 11).

L'article 15 remplace le § 1^{er} abrogé de l'article 1778 du Code civil.

Sous le primo du dit article, groupant les alinéas 2 à 8, il traite des constructions, travaux et ouvrages effectués par le preneur en cours de bail.

Quelques modifications, dont certaines de pure forme, sont apportées au texte proposé :

à l'alinéa 2, il a été précisé que l'utilité des travaux que le preneur est en droit d'effectuer, doit s'apprécier au point de vue de l'exploitation technique de la ferme et non pas sous l'angle plus large de la jouissance du bien loué. Suivant cette interprétation le mot « jouissance » a été remplacé par « exploitation » : les travaux devront être utiles à l'exploitation;

ART. 14 (vroeger 10).

Artikel 14 vervangt artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek door een nieuwe bepaling, op grond waarvan de pacht prijs van landeigendommen ingeval de rentabiliteit van het bedrijf tenminste 15 % veranderd is, gerechtelijk mag herzien worden.

De Commissies hebben deze bepaling enigszins nauwkeuriger gemaakt en een betere interpretatie aangenomen voor deze bepaling en voor het moeilijk begrip van de rentabiliteit.

Zij geven eensgezind toe dat de rentabiliteit van het bedrijf zowel uit het standpunt van de pachter als uit dat van de verpachter moet gezien worden, doch dat alleen de economische omstandigheden, welke de exploitatie van het verpachte goed beïnvloeden, in aanmerking mogen komen bij de beoordeling van die rentabiliteit en van haar schommelingen.

Het genoemde voorbeeld van een muntdevaluatie levert een zeer goede concrete voorstelling van dit begrip op. Ten aanzien van de pachter moet een devaluatie normaal gesproken een nominale prijsverhoging van de landbouwproducten te weeg brengen, maar ook leiden tot een vermeerdering aanzien van de bedrijfskosten en van de kostprijzen. Ten van de verpachter leidt ze onvermijdelijk tot een vermindering van de werkelijke waarde van de pacht prijs, die in geld bedongen is.

In zover deze gevolgen van invloed zijn op de winstmarge van een van beide partijen, kan een dergelijke devaluatie aanleiding geven tot herziening van de pacht prijs in geld.

Daarentegen wordt algemeen aangenomen dat een verhoging van de belastingen voor de verpachter (grondbelasting) in het geheel niets te maken heeft met het bedrijf van het verpachte goed en dat zij derhalve niet in aanmerking komt bij de berekening van de rentabiliteit.

De Commissies hebben in de wetstekst de nadruk gelegd op de zin en de draagwijdte van hun interpretatie door de woorden « in geld of in natura » te doen wegvallen en de woorden « rentabiliteit van het gehuurde goed » te vervangen door « rentabiliteit van het bedrijf ».

ART. 15 (vroeger 14).

Artikel 15 vervangt de ingetrokken § 1 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek.

Onder 1^o van dat artikel, waarin de alinea's 2 tot 8 zijn ondergebracht, behandelt het de gebouwen en werken door de pachter aangebracht in de pacht tijd.

In de voorgestelde tekst worden enkele wijzigingen gebracht waarvan sommige alleen de vorm betreffen :

bij alinea 2 werd er nader op gewezen dat het nut van de werken, welke de pachter gerechtigd is uit te voeren, moet beoordeeld worden uit de gezichtshoek van de technische exploitatie van de hoeve en niet uit de bredere hoek van het genot van het verpachte goed. Ingevolg deze interpretatie werd het woord « genot » vervangen door het woord « bedrijf » : de werken moeten van nut zijn voor het bedrijf.

à l'alinéa 4 relatif aux ouvrages exécutés avec le consentement du bailleur ou l'autorisation de justice et « que le preneur ne peut enlever », il a été ajouté, par souci de clarté : « sans l'autorisation du bailleur »;

à l'alinéa 5 réglant le sort des ouvrages exécutés sans le consentement du bailleur ni autorisation du juge, un amendement de pure forme a été rejeté et le texte maintenu sans modification;

à l'alinéa 6 fixant au montant de trois années du fermage en cours le plafond de l'indemnité due au preneur, il a été ajouté « au montant des trois dernières années du fermage en cours ».

Enfin à l'alinéa 8 décrétant d'ordre public les prescriptions qui précèdent, un amendement tendant à remplacer « toute stipulation » par « toute disposition » a été écarté et l'alinéa maintenu dans son texte primitif.

Sous le 2^o du même article sont groupées (alinéas 9 à 12) les dispositions légales relatives aux plantations effectuées en cours de bail.

Un amendement visant les quatre alinéas dont s'agit a été retiré. Il ne prévoyait que le cas de plantations effectuées par le preneur, alors que le projet réglemente également, et à juste titre, les plantations effectuées par le bailleur. Le texte du projet est adopté imposant pour toute plantation émanant soit du bailleur, soit du preneur, l'accord écrit des deux parties.

Une seule modification est apportée au texte de l'alinéa 11 lequel fixe la superficie de la plantation fruitière que, par exception à la règle ci-dessus, le preneur est autorisé à effectuer sans l'autorisation du bailleur. Selon le texte amendé, l'exploitation fruitière totale, compte tenu éventuellement d'une plantation existante, ne pourra dépasser en superficie le trentième du bien loué.

Le tertio de l'article 15 comprend diverses dispositions organisant un système de publicité destinée à garantir au preneur, notamment en cas d'aliénation du bien loué, le recouvrement de l'indemnité qui lui est due du chef de constructions ou de plantations.

Dans un but de simplification et de concision, les Commissions ont écarté les huit alinéas du projet relatifs à cet objet et les ont remplacés par deux dispositions d'ordre général.

La première édicte le principe que la créance due au preneur du chef de constructions ou plantations effectuées en cours de bail n'est opposable aux tiers que par son inscription aux registres de la conservation des hypothèques, inscription qui confère privilège au créancier. Un arrêté royal réglera les conditions dans lesquelles cette inscription sera requise, conservée et radiée.

La seconde disposition a pour but de faciliter et de hâter le règlement entre les parties intéressées des indemnités dues en suite de constructions et plantations : d'une part, le bailleur pourra toujours se

bij alinea 4, betreffende de werken uitgevoerd met toestemming van de verpachter of met machtiging van het gerecht en « die de pachter niet mag wegruimen », werd duidelijkheidshalve toegevoegd : « zonder machtiging van de verpachter »;

bij alinea 5 over het lot van de werken, die zonder toestemming van de verpachter en zonder machtiging van de rechter zijn uitgevoerd, werd een louter vormamendement verworpen en werd de tekst ongewijzigd gehandhaafd;

bij alinea 6 waarbij de maximale vergoeding van de pachter vastgesteld is op het bedrag van drie jaren pacht werd toegevoegd « het bedrag van de drie laatste jaren van de lopende pacht... ».

Ten slotte werd bij alinea 8, waarbij de vorenstaande bepalingen van dwingend recht worden verklaard, een amendement tot vervanging van « elk beding » door « elke bepaling » afgewezen en werd de oorspronkelijke tekst gehandhaafd.

Onder 2^o van hetzelfde artikel (alinea's 9 tot 12) worden de wettelijke bepalingen bijeengebracht betreffende de beplanting in de loop van de pacht-tijd.

Een amendement bij de vier besproken alinea's werd ingetrokken. Het ging hierin slechts over beplanting door de pachter, terwijl het ontwerp tevens, en terecht de beplanting door de verpachter regelt. De tekst van het ontwerp wordt aangenomen, volgens welke voor elke beplanting, hetzij door de verpachter, hetzij door de pachter, het schriftelijk akkoord van beide partijen vereist is.

Er is slechts één wijziging gebracht in de tekst van alinea 11, die de oppervlakte van de beplanting met vruchtbomen bepaalt, welke de pachter bij uitzondering op de bovenstaande regels mag doen zonder toestemming van de verpachter. Volgens de geamendeerde tekst mag de totale fruitteelt, eventueel met inachtneming van een bestaande aanplanting, geen grotere oppervlakte beslaan dan 1/30^e van het verpachte goed.

Het 3^o van artikel 15 bevat verschillende bepalingen tot invoering van een stelsel van publiciteit, ten einde aan de pachter, met name in geval van vervreemding van het gepachte goed, zekerheid te geven voor de verkrijging der vergoeding die hem verschuldigd is uit hoofde van aanplanting of aanbouw.

Met het oog op vereenvoudiging en beknoptheid, hebben de Commissies de acht alinea's van het ontwerp, die daarop betrekking hebben, afgewezen en vervangen door twee algemene bepalingen.

De eerste stelt als regel, dat deschuldvordering van de pachter wegens bebouwing of beplanting in de loop van de pacht aan derden niet kan tegengeworpen worden dan door inschrijving ervan op de registers van het hypotheekkantoor, waardoor de schuldeiser een voorkeur krijgt. Een koninklijk besluit zal de vordering, bewaring en doorhaling van deze inschrijving regelen.

De tweede bepaling bedoelt een vergemakkelijking en bespoediging van de regeling tussen partijen van de verschuldigde vergoedingen wegens bebouwing of beplanting : eensdeels kan de verpachter zich

libérer anticipativement de l'indemnité dont il est redevable. D'autre part, en cas d'aliénation du bien loué, le preneur pourra exiger le paiement immédiat de sa créance.

Telle est la portée des dispositions adoptées par les Commissions et reprises sous les alinéas 13 et 14 de l'article 15.

ART. 16 (ancien 11).

L'article 16 complète le § 6 de l'article 1778 du Code civil, en édictant une sanction à l'obligation imposée aux deux parties, de dresser un état des lieux détaillé du bien loué, dans les trois premiers mois du bail : si ce n'est fait, le preneur sera présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin du bail.

La Commission par souci de clarté rétablit dans le texte, les mots « *à défaut d'état des lieux*, le preneur... » qu'un amendement adopté avait supprimés.

ART. 17 (ancien 12).

L'article 17 organise la procédure en cas de contestations en matière de bail à ferme.

Aucune modification n'est apportée au texte du projet tel que modifié par un amendement du Gouvernement.

ART. 18 (ancien 13).

L'article 18 contient les dispositions transitoires réglant l'application de la loi.

A l'alinéa 4, les Commissions ont amendé le texte en vue de préciser davantage que la faculté octroyée au preneur de réclamer en justice l'application à un congé lui notifié antérieurement au 16 avril 1946, des prescriptions nouvelles prévues à l'article 1775 (motifs sérieux), ne vise que le cas de congés dont l'échéance est postérieure à la dite date du 16 avril 1946.

En ce qui concerne la disposition reprise in fine de l'alinéa 4 et protégeant les preneurs contre l'exécution immédiate de congés notifiés avant l'entrée en vigueur de la présente loi, il a été souligné que cette disposition était d'application absolument générale et qu'elle visait même les congés validés par des jugements en dernier ressort et ayant force de chose jugée. Même en pareil cas, l'exécution de la décision judiciaire est suspendue jusqu'à la date de la seconde échéance du bail suivant l'entrée en vigueur de la loi.

Tous les autres alinéas de l'article 18 ont été adoptés dans leur texte, sauf une simple correction grammaticale à l'avant-dernier alinéa.

ART. 19 (ancien 14).

L'article a été adopté sans modification.

steeds vooruit bevrijden van de door hem verschuldigde vergoeding. Anderdeels kan de pachter, in geval van vervreemding van het verpachte goed, de onmiddellijke uitbetaling van zijn schuldvordering eisen.

Dit is de draagwijdte van de bepalingen, die door de Commissies aangenomen zijn en die bij de alinea's 13 en 14 van artikel 15 zijn ondergebracht.

ART. 16 (vroeger 11).

Artikel 16 is een aanvulling van paragraaf 6 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek en stelt een sanctie op de aan beide partijen opgelegde verplichting om een uitvoerige plaatsbeschrijving van het verpachte goed op te maken binnen drie maanden na de verpachting : indien dit niet geschied is, wordt de pachter, behoudens tegenbewijs, geacht het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het bij het einde van de pacht verkeert.

De Commissie neemt in de tekst klaarheidshalve weer de woorden « *bij gebreke van plaatsbeschrijving* » op, die een aangenomen amendement er had doen uit wegvalen.

ART. 17 (vroeger 12).

Artikel 17 regelt de procedure in geval van geschillen terzake van de landpacht.

Er wordt geen wijziging gebracht in de tekst van het ontwerp, zoals die bij wege van een Regerings-amendement gewijzigd werd.

ART. 18 (vroeger 13).

Artikel 18 bevat overgangsbepalingen tot regeling van de toepassing van de wet.

Bij alinea 4 hebben de Commissies de tekst gemeniseerd ten einde beter te doen uitkomen, dat het vermogen van de pachter om in rechte te vorderen dat de nieuwe voorschriften in artikel 1775 (ernstige redenen) zouden toegepast worden, ingeval hem vóór 16 April 1946 een opzegging is betekend, slechts betrekking heeft op opzeggingen die eerst na die 16 April 1946 vervallen.

Ten opzichte van de bepaling in fine van alinea 4, tot bescherming van de pachters tegen dadelijke tenuitvoerlegging van de vóór de inwerkingtreding dezer wet betekende opzeggingen, is er op gewezen dat die bepaling volstrekt algemeen geldend is en dat ze zelfs van toepassing is voor opzeggingen die in laatste aanleg bekrachtigd werden en in kracht van gewijsde zijn gegaan. Ook in zulk een geval wordt de tenuitvoerlegging van de rechterlijke beslissing geschorst tot op de datum van de tweede vervalldag van de pacht na de inwerkingtreding van de wet.

De overige alinea's van artikel 18 werden aangenomen, behalve een kleine grammaticale verbetering in de voorlaatste alinea.

ART. 19 (vroeger 17).

Dit artikel is ongewijzigd aangenomen.

MESDAMES, MESSIEURS,

Nous avons consigné dans ce rapport complémentaire, les diverses modifications de texte que vos Commissions réunies de l'Agriculture et de la Justice proposent d'apporter aux dispositions du projet de loi votées en première lecture.

Nous avons également traduit aussi exactement et objectivement que possible l'interprétation, qu'après un nouvel examen, vos Commissions ont donnée à plusieurs dispositions du projet à l'endroit desquelles le Sénat a sollicité leur avis.

Enfin, le texte flamand a été remanié de manière à satisfaire ceux qui, au cours de la discussion, se sont montrés soucieux d'une bonne terminologie.

Toutes les décisions prises au cours de l'examen des divers articles du projet de loi, ont été, sauf mentions spéciales relatées ci-dessus, prises à l'unanimité des membres présents.

Le présent rapport complémentaire a été adopté à l'unanimité.

Les Rapporteurs,
C. DERBAIX.
J. BOUILLY.

Le Président,
J. BOUILLY.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Wij hebben in dit aanvullend verslag de verschillende tekstwijzigingen opgetekend welke uw verenigde Commissies van Landbouw en van Justitie zouden willen aangebracht zien in de bepalingen van het in eerste lezing aangenomen wetsontwerp.

Tevens hebben wij zo juist en objectief mogelijk de interpretatie weergegeven, die uw Commissies na een hernieuwd onderzoek gegeven hebben aan verscheidene bepalingen van het ontwerp, waaromtrent de Senaat hun advies gevraagd had.

Ten slotte werd de Nederlandse tekst zodanig gewijzigd, om voldoening te geven aan hen die tijdens de bespreking hun zorg voor een degelijke terminologie hebben laten blijken.

Alle beslissingen, die in de loop van het artikelsgewijze onderzoek van het wetsontwerp genomen werden, werden behalve bijzondere vermelding hierboven, door de aanwezige leden eenparig aangenomen.

Dit aanvullend verslag werd eenparig goedgekeurd.

De Verslaggevers,
C. DERBAIX,
J. BOUILLY.

De Voorzitter,
J. BOUILLY.

ANNEXE

Projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme

BIJLAGE

Wetsontwerp houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht

ANNEXE

Projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme.

Texte adopté par le Sénat au premier vote.

ARTICLE PREMIER.

L'article 1714 du Code civil est complété par les dispositions suivantes :

« Toutefois, le bail d'un bien rural d'une contenance d'un hectare au moins, ou comportant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation, doit être conclu par écrit.

» Il en est de même de toute convention modifiant le bail initial.

» A défaut d'écrit, les clauses dérogatoires au droit commun ne pourront être invoquées que par le preneur ou ses ayants droit qui pourront en faire la preuve par toute voie de droit; le preneur ou ses ayants droit pourront aussi résilier le bail, moyennant un préavis d'un an prenant cours à la première échéance qui suit le préavis. »

ART. 11bis.

L'article 1717 du Code civil est complété comme suit :

« Toutefois, s'il s'agit de biens ruraux, le preneur ne peut céder son bail ni sous-louer en tout ou en partie le bien loué sans une autorisation écrite du bailleur.

» Il pourra, cependant, nonobstant toute disposition contraire et sans l'autorisation du bailleur, céder son bail à ses descendants. »

ART. 11ter.

Les alinéas 4 et 5 de l'article 1742 du Code civil sont abrogés et remplacés par le texte suivant :

« Toute disposition par laquelle le bailleur se réserve le droit de résilier le bail en cas de décès du preneur est nulle et réputée non écrite.

» En ce cas le bailleur a le droit d'exiger qu'un seul des héritiers du preneur soit considéré comme continuant le bail en cours.

Tekst door de Senaat in eerste lezing aangenomen.

EERSTE ARTIKEL.

Aan artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek worden de navolgende bepalingen toegevoegd :

« Evenwel moet de huur van een landeigendom ter grootte van ten minste één hectare of een bedrijfsgebouw of een woonhuis omvattend, schriftelijk worden aangegaan.

» Hetzelfde geldt voor elke overeenkomst tot wijziging van de oorspronkelijke pacht.

» Bij gebreke van geschrift, kunnen de van het gemeen recht afwijkende clausules slechts aangevoerd worden door de huurder of zijn rechthebbenden, die daarvan met alle rechtsmiddelen het bewijs kunnen leveren; de huurder of zijn rechthebbenden kunnen ook het huurcontract verbreken, mits een opzeggingstermijn van een jaar, ingaande op de eerste vervaldag na de opzegging. »

ART. 11bis.

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Evenwel, indien het landgoederen betreft, mag de huurder zijn huur niet overdragen, noch het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk in onderhuur geven zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

» Hij kan nochtans, niettegenstaande alle strijdige bepalingen en zonder toestemming van de verhuurder, zijn huur aan zijn bloedverwanten in de rechte nederdalende linie overdragen. »

ART. 11ter.

De vierde en vijfde alinea's van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek worden ingetrokken en vervangen door de volgende tekst :

« Elke bepaling waarbij de verpachter zich het recht voorbehoudt de pacht te verbreken bij overlijden van de pachter is nietig en wordt ongeschreven geacht.

« In dit geval heeft de verpachter het recht te eisen, dat slechts één erfgenaam van de pachter zal beschouwd worden als voortzetter van de lopende pacht.

BIJLAGE

Wetsontwerp houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht.

Texte présenté par la Commission (1).

ARTICLE PREMIER.

L'article 1714 du Code civil est complété par les dispositions suivantes :

« Toutefois lorsqu'il s'agit du bail d'un bien rural d'une contenance d'un hectare au moins ou comportant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation, l'existence du bail et les clauses modificatrices du bail initial ne pourront, nonobstant les dispositions des articles 1715 et 1716 ci-après, être prouvées par le bailleur que par écrit, le preneur et ses ayants droit pouvant en faire la preuve par toutes voies de droit. Ces derniers pourront aussi résilier le bail moyennant un préavis d'un an prenant cours à la première échéance qui suit le préavis. »

ART. 2. (art. 11bis ancien).

L'article 1717 du Code civil est complété comme suit :

« Toutefois, s'il s'agit de biens ruraux, le preneur ne peut céder son bail ni sous-louer en tout ou en partie le bien loué sans une autorisation écrite du bailleur.

» Il pourra, cependant, nonobstant toute disposition contraire et sans l'autorisation du bailleur, céder son bail à l'un de ses descendants. »

ART. 3 (art. 11ter ancien).

Les alinéas 4 et 5 de l'article 1742 du Code civil sont abrogés et remplacés par le texte suivant :

« Toute disposition par laquelle le bailleur se réserve le droit de résilier le bail en cas de décès du preneur est nulle et réputée non écrite.

» En ce cas, le bailleur a le droit d'exiger qu'un seul des héritiers du preneur soit considéré comme continuant le bail en cours.

(1) Les modifications de forme apparaissent en caractères italiques tandis que les amendements de fond sont imprimés en grasses.

Tekst voorgedragen door de Commissie (1).

EERSTE ARTIKEL.

Aan artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek worden de navolgende bepalingen toegevoegd :

« Betreft het evenwel de pacht van een landeigendom ter grootte van ten minste één hectare of een bedrijfsgebouw of woonhuis omvattend, dan kan het bestaan van de pacht en de clausules tot wijziging van de aanvankelijke pachtovereenkomst, niettegenstaande hetgeen in de artikelen 1715 en 1716 hierna is bepaald, door de verpachter niet bewezen worden dan bij geschrift, terwijl de pachter en zijn rechthebbenden het bewijs daarvan door alle rechtsmiddelen kunnen leveren. Ook kunnen laatstgenoemden de pacht verbreken mits een opzeggingstermijn van één jaar, ingaande op de eerste vervaldag na de opzegging. »

ART. 2 (vroeger art. 11bis).

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Evenwel, indien het landeigendommen betreft, mag de pachter zijn pacht niet overdragen, noch het gepachte goed geheel of gedeeltelijk in onderpacht geven zonder schriftelijke toestemming van de verpachter.

» Nochtans kan hij, niettegenstaande alle strijdige bepalingen en zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht aan een van zijn afstammelingen overdragen. »

ART. 3 (vroeger art. 11ter).

De vierde en vijfde alinea's van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek worden ingetrokken en vervangen door de volgende tekst :

« Elke bepaling waarbij de verpachter zich het recht voorbehoudt de pacht te verbreken bij overlijden van de pachter is nietig en wordt als niet geschreven beschouwd.

» In dit geval heeft de verpachter het recht te eisen, dat slechts één erfgenaam van de pachter zal beschouwd worden als voortzetter van de lopende pacht.

(1) Vormamendementen zijn cursief, amendementen van de inhoud vet gedrukt.

Texte adopté par le Sénat au premier vote.

» A cet effet, les héritiers du preneur sont tenus de désigner dans les trois mois de la sommation signifiée par le bailleur, celui d'entre eux qui sera considéré comme preneur unique. »

» Au cas où les héritiers du preneur ne donnent pas suite, dans le délai ci-dessus, à la sommation du bailleur, le bail est considéré comme résilié de plein droit à la première échéance du fermage suivant l'expiration du délai. »

» Les dispositions ci-dessus prévues aux alinéas 2 et 3, sont applicables nonobstant toutes conventions contraires antérieures au décès. »

ART. 2.

L'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

« Lors même que le bail d'un bien rural n'a pas date certaine ou réserve la faculté d'expulsion en cas de vente, l'acquéreur ne peut, au cours de la première occupation de neuf années, expulser le fermier que pour exploiter le bien lui-même, ou en céder l'exploitation à ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci, à ses frères et sœurs par parenté ou alliance et à leurs enfants.

» Dans ce cas, il ne sera pas tenu de respecter la durée minimum du bail prévue à l'article 1774, § 2, mais il devra 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.

» Si l'acquéreur ou ses ayants droit ci-dessus visés n'occupent pas le bien loué dans les six mois et durant six années au moins, sauf motif grave, ou si leur occupation est fictive, le fermier évincé aura droit à des dommages-intérêts. »

ART. 3.

Il est ajouté après l'article 1764 du Code civil, un article 1764bis ainsi libellé :

« Si le fermage est stipulé en tout ou en partie en produits agricoles, ou par référence à des produits agricoles, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent servir de base au calcul en espèces du montant du fermage et aucun d'entre

Tekst door de Senaat in eerste lezing aangenomen.

» Hiertoe moeten de erfgenamen van de pachter, binnen drie maanden na de door de verpachter betekende aanmaning, bepalen wie onder hen als de enige pachter zal beschouwd worden.

» Ingeval de erfgenamen van de pachter, binnen de bovenstaande termijn, geen gevolg geven aan de aanmaning van de verpachter, wordt de pacht beschouwd als van rechtswege verbroken op de eerste vervalldag van de pacht prijs na het verstrijken van die termijn. »

» De voormelde in de 2^e en 3^e alinea's vervatte bepalingen worden toegepast niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten die dagtekenen van vóór het overlijden. »

ART. 2.

Alinea 2 van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« Zelfs wanneer de pacht van een landeigendom geen vaste datum heeft of het recht van uitzetting voorbehoudt in geval van verkoop, kan de verkrijger, in de loop van de eerste opwoning van negen jaar, de pachter alleen uitzetten om het goed zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming ervan aan zijn nakomelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, aan dezes bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie, aan zijn broeders en zusters door bloed- of aanverwantschap en aan hun kinderen over te dragen.

» In dit geval is hij niet gehouden de minimumduur van de pacht, voorzien bij artikel 1774, § 2, na te leven, maar moet hij de opzegging, voorzien bij artikel 1775, in acht nemen. In voorkomend geval, wordt de termijn derwijze verlengd, dat het gebruik eindigt op de datum van het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik.

» Indien de verkrijger of zijn vorenbedoelde rechthebbers het gepachte goed niet binnen zes maanden en gedurende ten minste zes jaren gebruiken, heeft de afgewezen pachter, behoudens gewichtige reden of wanneer het gebruik fictief is, recht op schadevergoeding. »

ART. 3.

Na artikel 1764 van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764bis toegevoegd, luidende :

« Indien de pacht prijs geheel of gedeeltelijk wordt bedongen in landbouwproducten of met verwijzing naar landbouwproducten, kunnen alleen de landbouwproducten van het gepachte of van de streek tot grondslag van de berekening in geld van

Texte présenté par la Commission.

« A cet effet, les héritiers du preneur sont tenus de désigner dans les **six** mois de la sommation signifiée par le bailleur, celui d'entre eux qui sera considéré comme preneur unique.

» Au cas où les héritiers du preneur ne donnent pas suite, dans le délai ci-dessus, à la sommation du bailleur, le bail est considéré comme résilié de plein droit à la première échéance du fermage, suivant l'expiration du délai.

» Les dispositions ci-dessus prévues aux alinéas 2 et 3 sont applicables nonobstant toutes conventions contraires antérieures au décès. »

ART. 4 (art. 2 ancien).

L'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

« Lors même que le bail d'un bien rural n'a pas date certaine ou réserve la faculté d'expulsion en cas de vente, l'acquéreur ne peut, au cours de la première occupation de neuf années, expulser le fermier que pour exploiter lui-même le bien, ou en céder l'exploitation à ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci, à ses frères et sœurs, *beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces.*

» Dans ce cas, il ne sera pas tenu de respecter la durée minimum du bail prévue à l'article 1774, § 2, mais il devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775 (1).

» *Si, sans justifier d'un motif grave, l'acquéreur ou ses ayants droit visés ci-dessus n'exploitent pas le bien loué dans les six mois du départ du fermier et jusqu'à l'expiration du délai de six années à dater de ce départ, le preneur évincé pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice des dommages-intérêts.* »

ART. 5 (art. 3 ancien).

Il est ajouté après l'article 1764 du Code civil un article 1764^{bis} ainsi libellé :

« Si le fermage est stipulé en tout ou en partie en produits agricoles, ou par référence à des produits agricoles, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent servir de base au calcul en espèces du montant du fermage et aucun d'entre

Tekst voorgedragen door de Commissie.

« Hiertoe moeten de erfgenamen van de pachter, binnen **zes** maanden na de door de verpachter betekende aanmaning, bepalen, wie onder hen als de enige pachter zal beschouwd worden.

» Ingeval de erfgenamen van de pachter, binnen de bovenstaande termijn, geen gevolg geven aan de aanmaning van de verpachter, wordt de pacht beschouwd als van rechtswege verbroken op de eerste vervaldag van de pachtprijs na het verstrijken van die termijn.

» De voormelde in de 2^e en 3^e alinea's gestelde bepalingen worden toegepast niettegenstaande alle daarmede strijdige overeenkomsten, die dagtekenen van vóór het overlijden. »

ART. 4 (vroeger art. 2).

Alinea 2 van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« Zelfs wanneer de pacht van een landeigendom geen vaste datum heeft of het recht van uitzetting voorbehoudt in geval van verkoop, kan de verkrijger, in de loop van het eerste gebruik van negen jaar, de pachter alleen uitzetten om zelf het goed in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming ervan aan zijn nakomelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, aan dezes bloedverwanten in de opgaande of denerdalende linie, aan zijn broeders en zusters, *schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten* over te dragen.

» In dit geval is hij niet gehouden de minimumduur van de pacht, voorzien bij artikel 1774, § 2, na te leven, maar hij moet de opzegging, voorzien bij artikel 1775, in acht nemen (1).

« *Indien de verkrijger of zijn bovenbedoelde rechthebbers het verpachte goed binnen zes maanden na het vertrek van de pachter en tot het verstrijken van een termijn van zes jaren, te rekenen van dat vertrek, niet in bedrijf nemen zonder van een gewichtige reden te doen blijken, kan de ontzette pachter hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het verpachte goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.* »

ART. 5 (vroeger art. 3).

Na artikel 1764 van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764^{bis} toegevoegd, luidende :

« Indien de pachtprijs geheel of gedeeltelijk wordt bedongen in landbouwproducten of met verwijzing naar landbouwproducten, kunnen alleen de landbouwproducten van het gepachte of van de streek tot grondslag *van* de berekening in geld van de

(1) La dernière phrase de l'alinéa 2 a été supprimée.

(1) De laatste volzin van alinea 2 is weggefallen.

Texte adopté par le Sénat au premier vote.

eux ne peut représenter plus de quarante pour cent du fermage global traduit en argent à la date du bail.

» Sauf accord écrit sur le mode d'évaluation des produits intervenant dans la fixation du fermage, leur valeur est déterminée d'après les prix moyens officiels en vigueur dans les douze mois précédant l'échéance, ou, à leur défaut, d'après les prix moyens pratiqués dans la région du bien loué au cours de cette période, suivant les mercuriales publiées par le Ministère de l'Agriculture.

» En aucun cas, les primes ou subventions allouées par l'Etat au producteur ne peuvent être comprises dans la valeur attribuée aux produits agricoles.

» Si ces prescriptions n'ont pas été respectées dans le bail, le juge, saisi par l'une des parties, le rectifie en respectant autant que possible les intentions des parties. La décision du juge n'a d'effet que pour les fermages venant à échéance après l'introduction de la demande. »

ART. 4.

Il est ajouté au Code civil un article 1762⁹ ainsi conçu :

« Sont réputées non écrites, toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques incombant légalement au bailleur, exception faite pour le curage des fossés ou cours d'eau non navigables ni flottables traversant ou bordant le bien loué et pour les majorations d'impôt résultant de constructions, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué. »

ART. 5.

Le texte de l'article 1765 du Code civil est modifié comme suit :

« Si dans un bail à ferme, on donne au fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, le fermage sera augmenté ou diminué proportionnellement dès la première échéance qui suivra la demande, sauf le droit pour le preneur de demander la résiliation du bail. La demande en diminution ou augmentation de fermage et la demande en résiliation de bail ne seront reçues que pour autant que la différence en plus ou en moins entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat, soit d'un quarantième au moins. »

Tekst door de Senaat in eerste lezing aangenomen.

de pachtprijs dienen, en geen enkel er van mag meer vertegenwoordigen dan veertig ten honderd van de globale pachtprijs uitgedrukt in geld op de datum van de pacht. »

» Behoudens geschreven akkoord over de wijze van schatting der producten die in aanmerking komen bij de vaststelling van de pachtprijs, wordt hun waarde bepaald volgens de gemiddelde officiële prijzen, die gelden tijdens de twaalf maanden vóór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, volgens de gemiddelde prijzen in de streek van het gepachte in dat tijdperk betaald volgens de marktprijzen bekendgemaakt door het Ministerie van Landbouw.

» In geen geval mogen de premies of toelagen, door de Staat aan de producent verleend, begrepen worden in de waarde toegekend aan de landbouwproducten.

» Werden deze bepalingen in de pacht niet nageleefd, dan wijzigt de rechter, bij wie een van partijen de zaak aanhangig maakt, de pacht mits zoveel mogelijk de bedoeling van partijen te eerbiedigen. De beslissing van de rechter geldt slechts voor pachtprizen, die vervallen na de indiening van de eis. »

ART. 4.

Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1762⁹ toegevoegd, luidende :

« Worden ongeschreven geacht, alle bepalingen waarbij de huurder belastingen, taxes of onverschillig welke andere lasten worden opgelegd, welke wettelijk op de verhuurder rusten, met uitzondering van de ruiming der grachten of niet bevaarbare en niet vlotbare waterlopen, die door of langs het gehuurde goed lopen en van de belastingverhogingen die voortvloeien uit het optrekken van gebouwen, het uitvoeren van werken of het aanleggen van beplantingen door de huurder op het gehuurde goed. »

ART. 5.

De tekst van artikel 1765 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Indien, in een pacht, aan het erf een kleinere of grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pachtprijs evenredig vermeerderd of verminderd, van af de eerste vervaldag die volgt op de eis, behoudens het recht voor de pachter, om verbreking van de pacht te vragen. De vraag tot vermindering of vermeerdering van de pachtprijs en de vraag tot verbreking van de pacht zullen slechts ontvangen worden in zoverre het verschil in meer-of in min tussen de werkelijke omvang en de omvang die in de overeenkomst vermeld staat, ten minste één veertigste bedraagt. »

Texte présenté par la Commission.

eux ne peut *intervenir pour une valeur supérieure à* quarante pour cent du fermage global traduit en argent à la date du bail.

» Sauf accord écrit sur le mode d'évaluation des produits intervenant dans la fixation du fermage, leur valeur est déterminée d'après *la moyenne des prix* officiels en vigueur dans les douze mois précédant l'échéance, ou, à leur défaut, d'après *la moyenne des prix* pratiqués dans la région du bien loué au cours de cette période, suivant les mercuriales publiées par le Ministère de l'Agriculture.

» En aucun cas les primes ou subventions allouées par l'Etat au producteur ne peuvent être comprises dans la valeur attribuée aux produits agricoles.

» Si ces prescriptions n'ont pas été respectées dans le bail, le juge, saisi par l'une des parties, le rectifie en respectant, autant que possible, les intentions des parties. La décision du juge n'a d'effet que pour les fermages venant à échéance après l'introduction de la demande. »

ART. 6 (art. 4 ancien).

Il est ajouté au Code civil un article 1764^{ter} ainsi conçu :

« Sont réputées non écrites, toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques incombant légalement au bailleur, exception faite pour le curage des fossés ou cours d'eau non navigables ni flottables traversant ou bordant le bien loué et pour les majorations d'impôt résultant de constructions, ouvrages ou plantations faits par le preneur sur le bien loué. »

ART. 7 (art. 5 ancien).

Le texte de l'article 1765 du Code civil est modifié comme suit :

« Si dans un bail à ferme, on donne au fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'il a réellement, le fermage sera augmenté ou diminué proportionnellement dès la première échéance qui suivra la demande, sauf le droit pour le preneur de demander la résiliation du bail. La demande en diminution ou augmentation de fermage et la demande en résiliation de bail ne seront reçues que pour autant que la différence en plus ou en moins entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat, soit d'un quarantième au moins. »

Tekst voorgedragen door de Commissie.

pachtprijs dienen, en geen enkel er van mag *in aanmerking komen voor een hogere waarde* dan veertig ten honderd van de globale pachtprijs uitgedrukt in geld op de datum van de verpachting.

» Behoudens geschreven akkoord over de wijze van schatting der producten die in aanmerking komen bij de vaststelling van de pachtprijs, wordt hun waarde bepaald volgens *het gemiddelde der officiële prijzen*, die gelden tijdens de twaalf maanden vóór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, volgens *het gemiddelde der prijzen* in de streek van het gepachte in dat tijdperk betaald volgens de marktprijzen bekendgemaakt door het Ministerie van Landbouw.

» In geen geval mogen de premies of toelagen, door de Staat aan de producent verleend, begrepen worden in de waarde toegekend aan de landbouwproducten.

» Werden deze bepalingen in de pacht niet nageleefd, dan wijzigt de rechter, bij wie een van partijen de zaak aanhangig maakt, de pacht mits zoveel mogelijk de bedoeling van partijen te eerbiedigen. De beslissing van de rechter geldt slechts voor pachtprijzen, die vervallen na de indiening van de vordering. »

ART. 6 (vroeger art. 4).

Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764^{ter} toegevoegd, luidende :

« Worden *als niet geschreven beschouwd*, alle bepalingen waarbij de *pachter* belastingen, taxes of onverschillig welke andere lasten worden opgelegd, welke wettelijk op de *verpachter* rusten, met uitzondering van de ruiming der grachten of niet bevaarbare en niet vlotbare waterlopen, die door of langs het *gepachte* goed lopen en van de belastingverhogingen die voortvloeien uit het optrekken van gebouwen, het uitvoeren van werken of het aanleggen van beplantingen door de *pachter* op het *gepachte* goed. »

ART. 7 (vroeger art. 5.)

De tekst van artikel 1765 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Indien, in een pacht, aan het erf een kleinere of grotere *oppervlakke* wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pachtprijs evenredig vermeerderd of verminderd, van af de eerste vervaldag die volgt op de vordering, behoudens het recht voor de pachter, om verbreking van de pacht te vragen. De vordering tot vermindering of vermeerdering van de pachtprijs en de vordering tot verbreking van de pacht zullen slechts ontvangen worden in zoverre het meer-of minder verschil tussen de werkelijke *oppervlakke* en de *oppervlakke* die in de overeenkomst vermeld staat, ten minste één veertigste bedraagt. »

Texte adopté par le Sénat au premier vote.

ART. 6.

L'article 1766*bis* du Code civil est modifié ainsi qu'il suit :

» Toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour et 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, de la fertilité et de la propreté, dans un état équivalent à celui qu'il avait à son entrée.

» Sont toutefois valables, les clauses qui limitent la libre disposition :

- » a) du fumier de ferme au cours du bail;
- » b) de la paille des deux dernières années, à concurrence de moitié. »

ART. 7.

§ 1^{er}. L'article 1772 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

« Le preneur peut être chargé, par une stipulation expresse, des cas fortuits ordinaires tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.

» Il ne peut être chargé des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de guerre ou une inondation à laquelle le pays n'est pas ordinairement sujet. »

§ 2. L'article 1773 du Code civil est remplacé par le texte ci-après :

« Est réputée non écrite toute disposition contractuelle par laquelle le preneur d'un bien rural renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 1720, alinéa 2, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 et 1770, pour autant, en ce qui concerne les articles 1722, 1769 et 1770, qu'il s'agisse de cas fortuits extraordinaires, au sens de l'article 1772. »

ART. 8.

Le paragraphe 2 ainsi que le 3^o du paragraphe 3 de l'article 1774 du Code Civil, sont remplacés par les dispositions suivantes :

« § 2. Lorsqu'il s'agit d'une première occupation, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf années. »

» Elle sera de neuf années si les parties n'ont pas fixé la durée, ou si elles ont fixé une durée moindre.

Tekst door de Senaat in eerste lezing aangenomen.

ART. 6.

De tekst van artikel 1766*bis* van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

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

» Zijn echter geldig de bepalingen, welke de vrije beschikking beperken :

- » a) van de stalmest gedurende de pachtijd;
- » b) van het stroo der laatste twee jaren ten belope van de helft. »

ART. 7.

§ 1. Artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« De last van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem, vorst of het ontijdig afvallen der bloesems van de boomgaard, kan, bij een uitdrukkelijk beding, ten laste van de pachter gebracht worden.

» Het buitengewone toeval, zoals oorlogsverwoestingen of een overstroming, waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kan niet te zijnen laste worden gebracht. »

§ 2. Artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« Wordt ongeschreven geacht elk contractueel beding, waarbij de huurder van een landeigendom geheel of gedeeltelijk afziet van de rechten, hem toegekend bij de artikelen 1720, 2^o lid, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 en 1770, voor zover het, ten aanzien van de artikelen 1722, 1769 en 1770, een buitengewoon toeval betreft in de zin van artikel 1772. »

ART. 8.

Paragraaf 2 alsmede het 3^o van paragraaf 3 van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door de volgende bepalingen :

« § 2. Wanneer het een eerste ingebruikneming geldt, mag de duur der pacht niet minder zijn dan negen jaar.

» Wanneer partijen de duur niet hebben vastgesteld of een kortere duur hebben bepaald, bedraagt deze negen jaar.

Texte présenté par la Commission.

ART. 8 (art. 6 ancien).

L'article 1766bis du Code civil est modifié ainsi qu'il suit :

« Sont réputées non écrites toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour et quant à la disposition des produits de la ferme, à l'exception des clauses :

» a) relatives à la restitution du bien loué dans un état d'emblavement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance ;

» b) limitant la disposition du fumier de ferme au cours du bail et, à concurrence de moitié au plus, la disposition de la paille des deux dernières années. »

ART. 9 (art. 7 § 1^{er} ancien).

L'article 1772 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

« Le preneur peut être chargé, par une stipulation expresse, des cas fortuits ordinaires tels que grêle, feu du ciel ou gelée (1).

» Il ne peut être chargé des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de guerre ou une inondation, à laquelle le pays n'est pas ordinairement sujet. »

ART. 10 (art. 7 § 2 ancien).

L'article 1773 du Code civil est remplacé par le texte ci-après :

« Est réputée non écrite toute disposition contractuelle par laquelle le preneur d'un bien rural renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 1720, alinéa 2, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 et 1770, pour autant, en ce qui concerne les articles 1722, 1769 et 1770, qu'ils s'agisse de cas fortuits extraordinaires, au sens de l'article 1772. »

ART. 11 (art. 8 ancien).

Le paragraphe 2 de l'article 1774 du Code Civil, est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 2. Lorsqu'il s'agit d'une première occupation, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf années. »

» Elle est de neuf années si les parties n'ont pas fixé la durée, ou si elles ont fixé une durée moindre.

(1) Le terme « coulure » a été supprimé.

Tekst voorgedragen door de Commissie.

ART. 8 (vroeger art. 6).

Artikel 1766bis van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Worden als niet geschreven beschouwd alle bepalingen, waardoor de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing der akkergronden of omtrent de beschikking over de producten van de hoeve wordt beperkt, met uitzondering van de bepalingen :

» a) betreffende de teruggaaf van het gepachte goed in een gelijkwaardige staat, wat betreft de bezaaiing, de vruchtbaarheid en de zuiverheid als die waarin hij het bij de ingenottreding heeft verkregen ;

» b) tot beperking van de beschikking over de stalmest gedurende de pachtijd en, ten belope van hoogstens de helft, van de beschikking over het stro van de laatste twee jaren. »

ART. 9 (vroeger art. 7 § 1).

Artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« De last van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst (1), kan bij een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter worden gebracht.

» Het buitengewone toeval, zoals oorlogsverwoestingen of een overstroming waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kan niet te zijnen laste worden gebracht. »

ART. 10 (vroeger art. 7 § 2).

Artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« Wordt als niet geschreven beschouwd elk contractueel beding, waarbij de pachter van een landeigendom geheel of gedeeltelijk afziet van de rechten, hem toegekend bij de artikelen 1720, 2^e lid, 1721, 1722, 1755, 1765, 1769 en 1770, voor zover het, ten aanzien van de artikelen 1722, 1769 en 1770, een buitengewoon toeval betreft in de zin van artikel 1772. »

ART. 11 (vroeger art. 8).

Paragraaf 2 van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« § 2. Wanneer het een eerste gebruik geldt, mag de duur der pacht niet minder zijn dan negen jaar.

» Wanneer partijen de duur niet hebben vastgesteld of een kortere duur hebben bepaald, bedraagt deze negen jaar.

(1) De woorden : « of het ontijdig afvallen der bloesems van de wijngaard » zijn weggefallen.

Texte adopté par le Sénat au premier vote.

» A défaut du 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. Chacune des parties pourra mettre fin à ce nouveau bail, en se conformant aux dispositions de l'article 1775.

» Les parties peuvent 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, enfants adoptifs, ou ascendants, à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci, à ses frères et sœurs, par parenté ou alliance et à leurs enfants.

« Même en l'absence de cette stipulation, le bailleur, fût-il un nouvel acquéreur, aura le droit, dont il ne pourra être fait usage qu'une fois, dans le but de l'érection d'une ou de plusieurs habitations, de réclamer en tout temps, moyennant un préavis de trois mois et le paiement de l'indemnité habituelle pour reprises, la disposition d'une parcelle d'un seul tenant égale ou dixième du bien loué sans qu'elle puisse dépasser 10 ares et à localiser éventuellement par le juge en cas de contestation, sauf le droit du preneur à indemnité si le but n'est pas réalisé dans le délai d'une année. »

» Dans ce cas, le bailleur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Si le bailleur ou les ayants droit ci-dessus visés n'occupent pas le bien loué dans le délai de six mois et pendant six ans au moins, le tout sauf motif grave, ou si l'occupation est fictive, l'occupant pourra réclamer, soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice de dommages-intérêts. »

» Nonobstant toutes conventions contraires, le preneur, moyennant le préavis visé à l'article 1775, aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué avant l'expiration du terme. »

30 « à celles qui concernent les terrains qui, vu leur situation doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la

Tekst door de Senaat in eerste lezing aangenomen.

» Bij gebreke van de opzegging, voorzien bij artikel 1775, gaat, bij het verstrijken van de vroegere pacht, een nieuwe pacht in van onbepaalde duur. Hetzelfde geldt wanneer, bij het verstrijken van de pacht, de pachter in het bezit blijft en wordt gelaten, niettegenstaande de opzegging. Elke der partijen kan aan deze nieuwe pacht een einde maken, met inachtneming van de bepalingen van artikel 1775.

» Partijen kunnen bedingen dat de verpachter het recht heeft aan de pacht van het gepachte goed een einde te maken om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van over te dragen aan zijn nakomelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, aan diens bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende linie, aan zijn broeders en zusters door bloed- of aanverwantschap en aan hun kinderen.

« Zelfs bij gebreke van dit beding, heeft de verpachter, ook indien hij een nieuw verkrijger is, het recht — van welk recht slechts éénmaal zal mogen gebruik gemaakt worden — om, met het oog op het bouwen van een of meer woningen, te allen tijde, mits opzegging van drie maanden en betaling van de gewone vergoeding voor overnamen, de beschikking te vorderen over een perceel uit één stuk, gelijk aan één tiende van het verhuurde goed, zonder dat dit perceel groter mag zijn dan tien aren en waarvan de plaats eventueel door de rechter moet aangewezen worden in geval van betwisting, behoudens het recht voor de pachter op vergoeding indien het doel niet bereikt wordt binnen de termijn van één jaar. »

» In dit geval moet de verpachter de bij artikel 1775 voorziene opzegging in acht nemen. Indien de verpachter of de hierboven bedoelde rechthebbers het gepachte goed niet in gebruik nemen binnen een tijdsverloop van zes maanden en gedurende ten minste zes jaar, alles behoudens gewichtige reden, of zo de inbedrijfneming fictief is, dan kan de ingebruiknemer hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het gepachte goed, onverminderd de schadevergoeding, vorderen. »

» Ondanks elke tegenstrijdige overeenkomst, kan de pachter, mits de opzegging bedoeld bij artikel 1775, aan de pacht van het gepachte goed een einde maken vóór het verstrijken van de termijn. »

30' « Op die welke gronden betreffen die, gezien hun ligging, moeten beschouwd worden als bouwgronden of gronden voor de nijverheid bestemd, mits

Texte présenté par la Commission.

» A défaut du 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. Chacune des parties *peut* mettre fin à ce nouveau bail, en se conformant aux dispositions de l'article 1775.

» Les parties peuvent *convenir* 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, enfants adoptifs, ou ascendants, à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci, à ses frères et sœurs, *beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces*.

» Dans ce cas, le bailleur doit observer le préavis de congé prévu à l'article 1775. Si, sans justifier d'un motif grave, le bailleur ou ses ayants droit ci-dessus visés, **n'exploitent pas** le bien loué dans les six mois du départ du fermier et jusqu'à l'expiration du délai de six années à dater de ce départ, le fermier évincé pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice des dommages-intérêts.

« Moyennant préavis de trois mois, réduction proportionnelle de fermage et paiement de dommages-intérêts, le bailleur a le droit, même en l'absence de stipulation particulière, de disposer, dans le but d'ériger une ou plusieurs habitations, d'une parcelle du bien loué d'un seul tenant, égale au dixième de la superficie sans qu'elle puisse dépasser 10 ares. En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle prélevée, le juge statue. Il ne peut être fait usage de cette faculté qu'une seule fois à l'égard du même preneur et celui-ci a droit à une indemnité et à réintégration si, dans le délai d'une année à dater de l'évacuation, sans motif grave, la construction projetée n'a pas été achevée.

» Nonobstant toutes conventions contraires, le preneur, moyennant le préavis visé à l'article 1775, aura la faculté de mettre fin au bail du bien loué avant l'expiration du terme. »

ART. 12 (art. 8, § 3 ancien).

Le 3^o du § 3 de l'article 1774 du Code Civil est remplacé par ce qui suit :

3^o « à celles qui concernent les terrains qui, vu leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la con-

Tekst voorgedragen door de Commissie.

» Bij gebreke van de opzegging, voorzien bij artikel 1775, gaat, bij het verstrijken van de vroegere pacht, een nieuwe pacht in van onbepaalde duur. Hetzelfde geldt wanneer, bij het verstrijken van de pacht, de pachter in het bezit blijft en wordt gelaten, niettegenstaande de opzegging. Elk der partijen *kan* aan deze nieuwe pacht een einde maken, met inachtneming van de bepalingen van artikel 1775.

» Partijen kunnen *overeenkomen* dat de verpachter het recht heeft aan de pacht van het gepachte goed een einde te maken om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van over te dragen aan zijn nakomelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, aan diens bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende linie, aan zijn broeders en zusters, *schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten*.

In dit geval moet de verpachter de bij artikel 1775 voorziene opzegging in acht nemen. Indien de verpachter of zijn bovenbedoelde rechthebbenden binnen zes maanden na het vertrek van de pachter en tot het verstrijken van een termijn van zes jaren te rekenen van dat vertrek, het verpachte goed **niet in bedrijf nemen** zonder van een gewichtige reden te doen blijken, kan de ontzette pachter, *hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het verpachte goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen*.

« Mits drie maand te voren op te zeggen, de pacht-prijs evenredig te verminderen en schadevergoeding te betalen, heeft de verpachter het recht, ook bij gebreke van een bijzonder beding, voor het optrekken van één of meer woningen te beschikken over een aaneengesloten perceel van het verpachte goed, ter grootte van één tiende der oppervlakte, zonder dat het 10 aren mag te boven gaan. In geval van betwisting over de ligging van het af te nemen perceel beslist de rechter. Van dit vermogen mag slechts eenmaal gebruik worden gemaakt ten aanzien van eenzelfde pachter en deze heeft recht op een vergoeding en op terugkeer in het goed, bijaldien, binnen een termijn van één jaar, te rekenen van de ontruiming, zonder gewichtige reden de ontworpen bouw niet is voltooid.

» Ondanks elke *afwijkende* overeenkomst, kan de pachter, mits de opzegging bedoeld bij artikel 1775, aan de pacht van het gepachte goed een einde maken vóór het verstrijken van de termijn. »

ART. 12 (vroeger art. 8, § 3).

Het 3^o van § 3 van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek wordt door het volgende vervangen :

3^o « Op die welke gronden betreffen die, gezien hun ligging, moeten beschouwd worden als bouwterreinen of gronden voor de nijverheid bestemd, mits

Texte adopté par le Sénat au premier vote.

condition qu'ils aient été déclarés tels au moment du bail ou reconnus tels par le juge en cours de bail. »

ART. 9.

Les alinéas 1, 2 et 3 de l'article 1775 du Code civil sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le congé dont il est question à l'article 1774 doit être donné deux ans au moins avant l'expiration du terme légal ou conventionnel.

» 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.

» Le congé donné par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs pour lesquels il est donné.

» Dans les trois mois de la notification du dit congé, à peine de déchéance, le preneur peut faire opposition au congé, soit qu'il en invoque la nullité, soit qu'il conteste la valeur ou le bien-fondé du ou des motifs invoqués.

» Le congé et l'opposition seront notifiés par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

» Dans le cas de pareille opposition, et dans les trois mois de celle-ci, à peine de déchéance, le bailleur sera tenu de citer le preneur en validité de congé par devant le juge de paix. Celui-ci statuera sur la contestation en tenant compte de tous les intérêts en présence et validera le congé régulièrement donné si les motifs invoqués sont raisonnables, sérieux et fondés.

» Sont considérés comme motifs raisonnables et sérieux :

» 1^o L'intention manifestée par le bailleur d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, à son conjoint, aux descendants ou ascendants de son conjoint, à ses frères et sœurs, par parenté ou alliance, ou aux enfants de ceux-ci. En cas de décès du bailleur, ses héritiers pourront donner congé au fermier occupant en vue de céder l'exploitation aux membres de la famille du bailleur indiqués ci-dessus ;

Tekst door de Senaat in eerste lezing aangenomen.

zij als dusdanig werden opgegeven op het ogenblik der pacht of in de loop van de pacht door de vrede-rechter als dusdanig werden erkend. »

ART. 9.

De alinea's 1, 2 en 3 van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door de volgende bepalingen :

« Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, moet de opzegging, waarvan sprake bij artikel 1774, ten minste twee jaar vóór het verstrijken van de wettelijke of overeengekomen termijn gedaan worden.

» In voorkomend geval, wordt de termijn derwijze verlengd dat het gebruik een eind neemt op de door de pacht of, bij gebreke daarvan, door het plaatselijk gebruik voor het vertrek bepaalde data.

» De opzegging door de verpachter moet, op straf van nietigheid, duidelijk de reden of de redenen vermelden om welke zij wordt gedaan.

» Binnen drie maanden na de betekening van bedoelde opzegging, op straf van verval, kan de pachter in verzet komen tegen de opzegging, hetzij hij er de nietigheid van aanvoert, hetzij hij de waarde of de gegrondheid van de aangevoerde reden of redenen betwist.

» De opzegging en het verzet worden betekend bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekend schrijven.

» In geval van dergelijk verzet, en op straf van verval binnen drie maanden nadien, is de verpachter gehouden de pachter ter geldigverklaring van de opzegging voor de vrederechter te dagvaarden. Deze doet uitspraak over de betwisting met inachtneming van al de betrokken belangen en verklaart de regelmatig gedane opzegging geldig indien de aangevoerde redenen ernstig, redelijk en gegrond zijn.

» Worden als redelijke en ernstige redenen beschouwd :

» 1^o de bedoeling door de verpachter geuit om zelf het gehuurde goed in bedrijf te nemen of de exploitatie er van over te laten aan zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, aan de bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende linie van zijn echtgenoot, aan zijn broeders en zusters, bij bloed- of aanverwantschap, of aan de kinderen van dezen. Bij overlijden van de verpachter, kunnen zijn erfgenamen opzegging doen aan de opwonende pachter ten einde de inbedrijfneming over te laten aan de hierboven vermelde familieleden van de verpachter ;

Texte présenté par la Commission.

dition qu'ils aient été déclarés tels au moment du bail ou reconnus tels par le juge en cours de bail. »

ART. 13 (art. 9 ancien).

L'article 1775 du Code civil *est complété* par les dispositions suivantes *qui sont insérées après l'alinéa 3 (1)* :

« Le congé donné par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs pour lesquels il est donné.

» Dans les trois mois de la notification du dit congé, à peine de déchéance, le preneur peut faire opposition au congé, soit qu'il en invoque la nullité, soit qu'il conteste la valeur ou le bien-fondé du ou des motifs invoqués.

« Le congé et l'opposition *sont* notifiés par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste.

» Dans le cas de pareille opposition, et dans les trois mois de celle-ci, à peine de déchéance, le bailleur *est* tenu de citer le preneur en validité de congé par devant le juge de paix. Celui-ci statue sur la contestation en tenant compte de tous les intérêts en présence et valide le congé régulièrement donné si les motifs invoqués sont raisonnables, sérieux et fondés.

« Sont *notamment* considérés comme motifs raisonnables et sérieux :

« 1^o L'intention manifestée par le bailleur d'exploiter lui-même le bien loué ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, enfants adoptifs ou ascendants, à son conjoint, aux descendants ou ascendants de son conjoint, à ses frères et sœurs, *beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces*. En cas de décès du bailleur, ses héritiers pourront donner congé au fermier occupant en vue de céder l'exploitation aux memores de la famille du bailleur indiqués ci-dessus;

Tekst voorgedragen door de Commissie.

zij als dusdanig werden opgegeven op het oogenblik der *verpachting* of in de loop van de pacht door de vrederechter als dusdanig werden erkend. »

ART. 13 (vroeger art. 9).

Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek *wordt aangevuld* door de volgende bepalingen, *die na alinea 3 worden ingelast* (1).

» De opzegging door de verpachter moet, op straf van nietigheid, duidelijk de reden of de redenen vermelden om welke zij wordt gedaan.

» Binnen drie maanden na de betekening van bedoelde opzegging, op straf van verval, kan de pachter in verzet komen tegen de opzegging, *hetzij hij zich op de nietigheid er van beroept*, hetzij hij de waarde of de gegrondheid van de aangevoerde reden of redenen betwist.

» De opzegging en het verzet worden betekend bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekend schrijven.

» In geval van dergelijk verzet, en op straf van verval binnen drie maanden nadien, is de verpachter gehouden de pachter ter geldigverklaring van de opzegging voor de vrederechter te dagvaarden. Deze doet uitspraak over de betwisting met inachtneming van al de betrokken belangen en verklaart de regelmatig gedane opzegging geldig indien de aangevoerde redenen ernstig, redelijk en gegrond zijn.

» Worden *inzonderheid* als redelijke en ernstige redenen beschouwd :

« 1^o *het voornemen* door de verpachter geuit om zelf het *verpachte* goed in bedrijf te nemen of de exploitatie er van over te laten aan zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande linie, aan zijn echtgenoot, aan de bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende linie van zijn echtgenoot, aan zijn broeders en zusters, *schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten*. Bij overlijden van de verpachter, kunnen zijn erfgenamen opzegging doen aan de *ingebruikhebbende* pachter ten einde de inbedrijfneming over te laten aan de hierboven vermelde familieleden van de verpachter;

(1) Les alinéas 2 et 3 du projet sont supprimés.

(1) De 2^e en 3^e alinea's van het ontwerp vallen weg.

Texte adopté par le Sénat au premier vote.

» 2° des modifications profondes intervenues dans la composition de la famille du preneur, en telle sorte que les possibilités d'exploitation du bien loué seraient gravement compromises;

» 3° l'intention manifestée par le bailleur de joindre le bien loué à une autre exploitation également donnée à bail par lui, à condition que cette opération soit commandée par un intérêt économique incontestable, qui compense nettement le dommage causé au fermier-occupant;

» 4° l'échange de parcelles entre deux ou plusieurs fermiers du bailleur dans le but de constituer des exploitations remembrées;

» 5° la division de l'exploitation en deux ou plusieurs exploitations nouvelles, opérée soit pour des raisons économiques sérieuses, soit pour des motifs d'ordre social ou familial, tels que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc., à condition que l'avantage qui en résulte compense nettement le dommage causé au fermier-occupant;

» 6° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du fermier à l'égard du bailleur ou de membres de la famille vivant sous son toit;

» 7° la condamnation du fermier du chef de faits de nature à ébranler la confiance légitime du bailleur ou à rendre impossible les rapports normaux de bailleur à fermier.

» 8° la mauvaise culture qui entraînerait la dépréciation du bien loué.

» Ces cas étant simplement exemplatifs et n'excluant pas tous autres dans lesquels le juge, après avoir pris connaissance de l'ensemble des circonstances, constatera que le congé est sérieux, raisonnable et fondé.

» Lorsque le congé n'aura pas été validé par le juge, le bailleur ne pourra donner un nouveau congé que trois années au moins après la notification du congé non validé. »

« La Société Nationale des Habitations à Bon Marché et ses sociétés agréées, la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne et ses sociétés agréées, propriétaires de terrains, peuvent disposer de ces terrains moyennant un préavis de six mois. »

Tekst door de Senaat in eerste lezing aangenomen.

» 2° diepgaande wijzigingen in de samenstelling van de familie van de pachter, zodanig dat de bedrijfsmogelijkheden van het gehuurde goed ernstig zouden bedreigd zijn;

» 3° het voornemen door de verpachter geuit, het verhuurde goed te voegen bij een ander insgelijks door hem verhuurd bedrijf, op voorwaarde dat deze verrichting geboden wordt door een onbetwistbaar economisch belang, dat de aan de opwonende pachter berokkende schade beslist vergoedt;

» 4° de ruiling van percelen tussen twee of meer pachters van de verpachter met het doel herverkavelde bedrijven te vormen;

» 5° de verdeling van het bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, verricht hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale of familieredenen, zoals de instelling van jonge gezinnen, de aanleg van kleine landeigendommen, enz., op voorwaarde dat het voordeel dat er uit voortvloeit de aan de opwonende pachter berokkende schade beslist vergoedt;

» 6° zware beledigingen of daden van klaarblijkelijke vijandigheid vanwege de pachter tegenover de verpachter of leden zijner familie die onder zijn dak wonen;

» 7° veroordeling van de pachter uit hoofde van feiten die het wettig vertrouwen van de verpachter kan aan het wankelen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk maakt. »

» 8° slechte bebouwing die de waardevermindering van het gehuurde goed zou na zich slepen.

» Deze gevallen zijn slechts voorbeelden en sluiten generlei andere uit waarvoor de rechter, na kennis genomen te hebben van de omstandigheden in hun geheel, vaststelt dat de opzegging ernstig, redelijk en gegrond is.

» Wanneer de opzegging niet geldig verklaard wordt door de rechter, dan kan de verpachter ten vroegste drie jaar na de betekening van de niet geldig verklaarde opzegging een nieuwe opzegging doen. »

» De Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en de door haar erkende maatschappijen, de Nationale Maatschappij voor de kleine landeigendom en de door haar erkende maatschappijen, eigenaars van gronden, mogen over deze gronden beschikken mits een opzegging van zes maand. »

Texte présenté par la Commission.

» 2° des modifications profondes intervenues dans la composition de la famille du preneur, en telle sorte que les possibilités d'exploitation du bien loué soient gravement compromises;

» 3° l'intention manifestée par le bailleur de joindre **une ou plusieurs parcelles louées** à une autre exploitation également donnée à bail par lui, à condition que cette *opération soit commandée par un intérêt économique incontestable et d'une importance sociale telle, qu'elle légitime le dommage causé au fermier occupant*;

» 4° l'échange de parcelles entre deux ou plusieurs fermiers du bailleur dans le but de constituer des exploitations remembrées;

» 5° la division de l'exploitation en deux ou plusieurs exploitations nouvelles, opérée soit pour des raisons économiques sérieuses, soit pour des motifs d'ordre social ou familial, tels que l'installation de jeunes ménages, la création de petites propriétés terriennes, etc., à condition que l'avantage social qui en résulte *justifie* le dommage causé au fermier-occupant;

» 6° des injures graves ou des actes d'hostilité manifeste de la part du fermier à l'égard du bailleur ou de membres de la famille vivant sous son toit;

» 7° la condamnation du fermier du chef d'*actes* de nature à ébranler la confiance du bailleur ou à rendre impossible les rapports normaux de bailleur à fermier.

» 8° la mauvaise culture qui entraînerait la dépréciation du bien loué (1).

» Lorsque le congé n'aura pas été validé par le juge, le bailleur ne pourra donner un nouveau congé que trois années au moins après la notification du congé non validé. »

« La Société Nationale des Habitations à Bon Marché et ses sociétés agréées, la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne et ses sociétés agréées, **peuvent, en vue de réaliser leur objet social, disposer, moyennant un préavis de six mois, des terrains leur appartenant donnés en location pour une durée indéterminée. Le cas échéant, le délai sera prorogé à l'effet de permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.** »

(1) L'alinéa commençant par les mots : « Ces cas étant simplement exemplatifs... » est supprimé.

Tekst voorgedragen door de Commissie.

» 2° diepgaande wijzigingen in de samenstelling van de familie van de pachter, zodanig dat de bedrijfsmogelijkheden van het *gepachte* goed ernstig zouden bedreigd zijn;

» 3° het voornemen door de verpachter geuit, **één of meer verpachte percelen** te voegen bij een ander insgelijks door hem *verpacht* bedrijf, op voorwaarde dat *deze verrichting geboden wordt door een onbetwistbaar economisch belang en sociaal, van zulk gewicht is, dat zij de aan de ingebruikhebbende pachter berokkende schade wettigt*.

» 4° de ruiling van percelen tussen twee of meer pachters van de verpachter met het doel herverkavelde bedrijven te vormen;

» 5° de verdeling van het bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, verricht hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale of familieredenen, zoals de instelling van jonge gezinnen, de aanleg van kleine landeigendommen, enz., op voorwaarde dat het *sociale* voordeel dat er uit voortvloeit de aan de *ingebruikhebbende* pachter berokkende schade *billijkt*.

» 6° zware beledigingen of daden van klaarblijkende vijandigheid vanwege de pachter tegenover de verpachter of leden zijner familie die onder zijn dak wonen;

» 7° veroordeling van de pachter uit hoofde van *daden* die het vertrouwen van de verpachter kan aan het wankelen brengen of de normale betrekkingen van verpachter tot pachter onmogelijk *maken*.

» 8° slechte bebouwing die de waardevermindering van het *gepachte* goed *tot gevolg zou hebben* (1).

» Wanneer de opzegging niet geldig verklaard wordt door de rechter, kan de verpachter ten vroegste drie jaar na de betekening van de niet geldig verklaarde opzegging een nieuwe opzegging doen. »

« De Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en de door haar erkende maatschappijen, de Nationale Maatschappij voor de kleine landeigendom en de door haar erkende maatschappijen, **kunnen ter bereiking van hun maatschappelijk doel, mits zes maand te voren op te zeggen, beschikken over de haar toebehorende gronden, die voor onbepaalde tijd in pacht gegeven zijn. In voorkomend geval wordt die termijn verlengd om de pachter gelegenheid te geven de groeiende oogst weg te nemen.** »

(1) De alinea : « *Deze gevallen zijn slechts voorbeelden...* » valt weg.

Texte adopté par le Sénat au premier vote.

ART. 10.

L'article 1776 du Code civil est remplacé par les dispositions ci-après :

« Les parties ont le droit de demander dans les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat, la révision, pour l'avenir, du fermage en argent ou en nature, lorsque eu égard aux circonstances économiques générales, la rentabilité du bien loué aura varié de 15 p. c. au moins.

» La variation de la rentabilité s'établit par la comparaison entre la rentabilité moyenne pendant le triennat qui précède la demande et celle qui existait à l'époque de la conclusion ou bail ou de la dernière révision, suivant le cas.

Le taux de la révision admis par le juge s'appliquera, suivant le cas, au prix du bail fixé dans le contrat ou à la dernière révision.

ART. 11.

Le § 1^{er} et le § 6 de l'article 1778 du Code civil sont remplacés par les dispositions suivantes :

« § 1^{er}. 1^o Le preneur a le droit de faire des constructions, travaux et tous ouvrages utiles à sa jouissance et conformes à la destination du bien loué.

» A défaut d'avoir obtenu le consentement écrit du bailleur, le preneur pourra solliciter du juge de paix l'autorisation d'exécuter des constructions, travaux et ouvrages. Le juge statuera, les parties entendues ou dûment appelées, éventuellement après avis de l'agronome de l'Etat de la région, en tenant compte de l'importance des ouvrages eu égard à celle du bien loué et de leur nécessité en vue d'une bonne exploitation, compte tenu des circonstances économiques. Il précisera les ouvrages autorisés et en fixera le coût maximum qui ne pourra dépasser le montant de trois années du fermage en cours. A la fin des travaux, l'état des dépenses lui sera soumis pour taxation.

Lorsque les ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur, ou, à son défaut, avec l'autorisation du juge, le preneur ne peut les enlever ni le bailleur en exiger l'enlèvement à la fin du bail.

Lorsque, à défaut de consentement du bailleur, le preneur a exécuté les ouvrages sans l'autorisation du juge, il ne peut de sa propre autorité les enlever. Le bailleur aura le choix ou de l'y contraindre ou

Tekst door de Senaat in eerste lezing aangenomen.

ART. 10.

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

« Partijen hebben het recht, binnen de zes maanden die volgen op het verstrijken van elke termijn van drie jaren, herziening, voor de toekomst, van de pachtprijs in geld of in natura aan te vragen, wanneer, met inachtneming van de algemene economische omstandigheden, de rentabiliteit van het gepachte goed met minstens 15 t. h. gewijzigd is.

» De wijziging in de rentabiliteit wordt vastgesteld door vergelijking tussen de gemiddelde rentabiliteit, die bestond tijdens de termijn van drie jaren die de aanvraag voorafgaat, en diegene die bestond op het tijdstip van het sluiten der pacht of van de laatste herziening, al naar het geval

» De herzieningsvoet door de rechter aangenomen wordt, al naar het geval, toegepast op de pachtprijs vastgesteld in het contract of bij de laatste herziening. »

ART. 11.

De § 1 en de § 6 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door de volgende bepalingen :

« § 1. 1^o. De Pachtter heeft het recht gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren, dienstig voor zijn gebruik en strokend met de bestemming van het gehuurde goed.

» Bij gebreke van verkregen schriftelijke toestemming van de verpachter, kan de pachter aan de vrederechter machtiging vragen om gebouwen op te trekken en werken uit te voeren. De rechter doet uitspraak, na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben, eventueel na advies van de Rijkslandbouwkundige uit de streek, rekening houdend met de grootte der werken, gelet op die van het gehuurde goed en hun noodzakelijkheid voor een goede exploitatie, met inachtneming van de economische omstandigheden. Hij bepaalt de toegelaten werken en de maximumkosten ervan welke het bedrag van drie jaar van de lopende pacht niet mogen te boven gaan. Op het einde van de werken, wordt de staat der uitgaven hem ter begroting voorgelegd.

» Indien de werken uitgevoerd zijn met de schriftelijke toestemming van de verpachter, of, bij gebreke daarvan, met machtiging van de rechter, mag de pachter ze niet wegruimen noch de verpachter bij het verstrijken van de pacht er de wegruiming van eisen.

» Wanneer bij gebreke van toestemming van de verpachter, de pachter werken heeft uitgevoerd zonder machtiging van de rechter, kan hij ze op eigen gezag niet wegruimen. De verpachter heeft de

Texte présenté par la Commission.

ART. 14 (art. 10 ancien).

L'article 1776 du Code civil est remplacé par les dispositions ci-après :

« Les parties ont le droit de demander dans les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat, la révision, pour l'avenir, du fermage (1), lorsque, eu égard aux circonstances économiques générales, la rentabilité **de l'exploitation** a varié de 15 p. c. au moins.

« La variation de la rentabilité s'établit par la comparaison entre la rentabilité moyenne pendant le triennat qui précède la demande et celle qui existait à l'époque de la conclusion du bail ou de la dernière révision, suivant le cas.

Le taux de la révision admis par le juge s'appliquera, suivant le cas, au prix du bail fixé dans le contrat ou à la dernière révision.

ART. 15 (art. 11 ancien).

Le § 1^{er} de l'article 1778 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« « 1^{er}. 1^o Le preneur a le droit de faire des constructions, travaux et tous ouvrages utiles à **son exploitation** et conformes à la destination du bien loué.

« A défaut d'avoir obtenu le consentement écrit du bailleur, le preneur *peut* solliciter du juge de paix l'autorisation d'exécuter des constructions, travaux et ouvrages. Le juge *statue*, les parties entendues ou dûment appelées, éventuellement après avis de l'agronome de l'Etat de la région, en tenant compte de l'importance des ouvrages eu égard à celle du bien loué et de leur nécessité en vue d'une bonne exploitation, compte tenu des circonstances économiques. Il *précise* les ouvrages autorisés et en *fixe* le coût maximum qui ne pourra dépasser le montant de trois années du fermage en cours. A la fin des travaux, l'état des dépenses lui sera soumis pour taxation.

Lorsque les ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur, ou, à son défaut, avec l'autorisation du juge, le preneur ne peut les enlever *sans autorisation du bailleur* ni le bailleur en exiger l'enlèvement à la fin du bail.

Lorsque, à défaut de consentement du bailleur, le preneur a exécuté les ouvrages sans l'autorisation du juge, il ne peut de sa propre autorité les enlever. Le bailleur aura le choix ou de l'y contraindre ou de

Tekst voorgedragen door de Commissie.

ART. 14 (vroeger art. 10).

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

« Partijen hebben het recht, binnen de zes maanden die volgen op het verstrijken van elke termijn van drie jaren, herziening, voor de toekomst, van de pachtprijs (1) aan te vragen, wanneer, met inachtneming van de algemene economische omstandigheden, de rentabiliteit van het **bedrijf** met minstens 15 t. h. gewijzigd is.

« De wijziging in de rentabiliteit wordt vastgesteld door vergelijking tussen de gemiddelde rentabiliteit, die bestond tijdens de termijn van drie jaren die de aanvraag voorafgaat, en diegene die bestond op het tijdstip van het sluiten der pacht of van de laatste herziening, al naar het geval.

« De herzieningsvoet door de rechter aangenomen wordt, al naar het geval, toegepast op de pachtprijs vastgesteld in het contract of bij de laatste herziening.

ART. 15 (vroeger art. 11).

De § 1 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen :

« « 1. 1^o. De pachter heeft het recht gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren, dienstig voor **zijn bedrijf** en strokend met de bestemming van het *gepachte* goed.

« Bij gebreke van verkregen schriftelijke toestemming van de verpachter, kan de pachter aan de vrederechter machtiging vragen om gebouwen op te trekken en werken uit te voeren. De rechter doet uitspraak, na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben, eventueel na advies van de Rijkslandbouwkundige van de streek, rekening houdend met de *belangrijkheid* der werken, gelet op die van het *gepachte* goed en hun noodzakelijkheid voor een goede exploitatie, met inachtneming van de economische omstandigheden. Hij bepaalt de toegelaten werken en de maximumkosten er van, welke het bedrag van drie jaar van de lopende pacht niet mogen te boven gaan. Op het einde van de werken, wordt de staat der uitgaven hem ter *taxatie* voorgelegd.

« Indien de werken uitgevoerd zijn met de schriftelijke toestemming van de verpachter, of, bij gebreke daarvan, met machtiging van de rechter, mag de pachter ze niet wegruimen *zonder toestemming van de verpachter*, noch de verpachter bij het verstrijken van de pacht er de wegruiming van vorderen.

« Wanneer bij gebreke van toestemming van de verpachter, de pachter werken heeft uitgevoerd zonder machtiging van de rechter, kan hij ze op eigen gezag niet wegruimen. De verpachter heeft de

(1) Les mots « en argent ou en nature » ont été supprimés.

(1) De woorden : « in geld of in natura » vallen weg.

Texte adopté par le Sénat au premier vote.

de retenir les ouvrages moyennant indemnité fixée comme ci-après. Le bailleur devra notifier sa décision au preneur par lettre recommandée à la poste au plus tard un an avant l'expiration du bail. Si, dans ce délai, le bailleur n'a pas notifié la décision de retenir les ouvrages, le preneur pourra les enlever. Dans ce cas, comme aussi dans le cas où le bailleur lui impose l'enlèvement, le preneur devra rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

Sauf dans le cas où les ouvrages sont enlevés, le bailleur sera tenu, à fin de bail, de payer au preneur qui a supporté les frais des travaux, l'indemnité convenue entre parties, ou à défaut de pareille convention, la valeur des ouvrages à cette époque, eu égard à la destination du bien loué et compte tenu de leur vétusté. Cette indemnité, dans le cas où les travaux ont été exécutés sans le consentement écrit du bailleur, ne pourra excéder le montant de trois années du fermage en cours.

Si le bailleur supporte les frais des constructions, travaux et ouvrages effectués à la demande du preneur, le fermage peut être majoré dans la mesure convenue entre parties ou fixée par le juge.

Toute stipulation contraire aux prescriptions du présent paragraphe est censée non écrite.

2° Toutes plantations nouvelles en cours de bail, d'arbres fruitiers à haute ou basse tige ou d'arbres forestiers ne peuvent être faites qu'en vertu d'un accord signé entre le bailleur et le preneur.

Ne sont pas comprises dans le terme « plantations nouvelles » les plantations de remplacement d'arbres morts ou qui ont été exploités, ou encore celles reconnues nécessaires pour la conservation du bien.

Sont également permises au preneur les plantations fruitières à la condition que la superficie affectée à cette fin ne dépasse pas le trentième de la superficie totale du bien loué.

» Si les plantations occasionnent une plus-value ou une moins-value du bien loué, le preneur ou le bailleur ont droit, à fin de bail, à des indemnités à fixer de commun accord ou à dire d'expert.

» 3° Il sera tenu au bureau des hypothèques compétent un registre spécial des autorisations données au preneur de faire des constructions, travaux, ouvrages ou plantations sur le bien loué.

Tekst door de Senaat in eerste lezing aangenomen.

keuze ofwel hem daartoe te verplichten, ofwel de werken te behouden tegen een vergoeding, bepaald zoals hierna is aangeduid. De verpachter moet zijn besluit aan de pachter betekenen bij ter post aangekend schrijven, uiterlijk een jaar vóór het verstrijken der pacht. Indien de verpachter, binnen deze termijn, zijn besluit om de werken te behouden niet betekend heeft, mag de pachter ze wegruimen. In dit geval, evenals in het geval dat de verpachter hem de wegruiming oplegt, moet de pachter de plaatsen in dezelfde staat herstellen, waarin hij ze gevonden heeft.

» Behalve in het geval dat de werken weggeruimd zijn, is de verpachter gehouden, bij het verstrijken van de pacht, aan de pachter die de kosten der werken gedragen heeft, de onder partijen bedongen vergoeding te betalen of, bij gebreke van dergelijke overeenkomst, de waarde van de werken op dat tijdstip, gelet op de bestemming van het gehuurde goed en met inachtneming van de sleet er van. In geval de werken werden uitgevoerd zonder schriftelijke toestemming van de verpachter, mag bedoelde vergoeding het bedrag van drie jaar van de lopende pacht niet overschrijden.

» Indien de verpachter de kosten draagt van de gebouwen en werken, uitgevoerd op verzoek van de pachter, kan de pachtprijs worden verhoogd in de mate door partijen overeengekomen of door de rechter vastgesteld.

» Elke met de voorschriften van deze paragraaf strijdige bepaling wordt als niet geschreven beschouwd.

» 2° Elke nieuwe beplanting met hoog- of laagstammige fruitbomen dan wel met woudbomen, in de loop van de pacht, kan slechts geschieden krachtens een ondertekende overeenkomst tussen verpachter en pachter.

» Vallen niet onder de benaming « nieuwe beplanting » de aanplantingen ter vervanging van dode of geëxploiteerde bomen, noch die welke noodzakelijk bevonden zijn tot bewaring van het goed.

» De pachter mag eveneens fruitbomen aanplanten op voorwaarde dat de daartoe bestemde oppervlakte het dertigste van de totale oppervlakte van het gehuurde goed niet overschrijdt.

» Indien de aanplanting geleid heeft tot een waardevermeerdering of een waardevermindering van het gehuurde goed, heeft de pachter of de verpachter, bij het verstrijken der pacht, recht op vergoeding, te bepalen in gemeen overleg of naar het zeggen van een deskundige. »

» 3° Bij het bevoegd hypotheekkantoor wordt een bijzonder register gehouden van de machtigingen aan de pachter verleend om werken uit te voeren, gebouwen op te trekken of beplantingen aan te leggen op het gehuurde goed.

Texte présenté par la Commission.

retenir les ouvrages moyennant indemnité fixée comme ci-après. Le bailleur devra motifier sa décision au preneur par lettre recommandée à la poste au plus tard un an avant l'expiration du bail. Si, dans ce délai, le bailleur n'a pas notifié la décision de retenir les ouvrages, le preneur pourra les enlever. Dans ce cas, comme aussi dans le cas où le bailleur lui impose l'enlèvement, le preneur devra rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

Sauf dans le cas où les ouvrages sont enlevés, le bailleur sera tenu, à fin de bail, de payer au preneur qui a supporté les frais des travaux, l'indemnité convenue entre parties, ou à défaut de pareille convention, la valeur des ouvrages à cette époque, eu égard à la destination du bien loué et compte tenu de leur vétusté. Cette indemnité, dans le cas où les travaux ont été exécutés sans le consentement écrit du bailleur, ne pourra excéder le montant des trois dernières années du fermage en cours.

Si le bailleur supporte les frais des constructions, travaux et ouvrages effectués à la demande du preneur, le fermage peut être majoré dans la mesure convenue entre parties ou fixée par le juge.

Toute stipulation contraire aux prescriptions du présent paragraphe est censée non écrite.

2° *Aucune* plantation nouvelle en cours de bail, d'arbres fruitiers à haute ou basse tige ou d'arbres forestiers ne peut être faite qu'en vertu d'un *accord écrit* entre le bailleur et le preneur.

Ne sont pas comprises dans le terme « plantations nouvelles » les plantations de remplacement d'arbres morts ou qui ont été exploités, ou encore celles reconnues nécessaires pour la conservation du bien.

Sont également permises au preneur les plantations fruitières à la condition que la superficie affectée à l'*exploitation fruitière* ne dépasse pas le trentième de la superficie totale du bien loué.

» Si les plantations occasionnent une plus-value ou une moins-value du bien loué, le preneur ou le bailleur ont droit, à fin de bail, à des indemnités à fixer de commun accord ou à dire d'expert.

« 3° A l'égard des tiers, la créance résultant pour le preneur des constructions, travaux, ouvrages ou plantations qu'il a été autorisé à faire sur le bien loué, ne produit d'effet qu'autant qu'elle a été rendue publique par l'inscrip-

Tekst voorgedragen door de Commissie.

keuze ofwel hem daartoe te verplichten, ofwel de werken te behouden tegen een vergoeding, bepaald zoals hierna is aangeduid. De verpachter moet zijn besluit aan de pachter betekenen bij ter post aangekend schrijven, uiterlijk een jaar vóór het verstrijken der pacht. Indien de verpachter, binnen deze termijn, zijn besluit om de werken te behouden niet betekend heeft, mag de pachter ze wegruimen. In dit geval, evenals in het geval dat de verpachter hem de wegruiming oplegt, moet de pachter de plaatsen in dezelfde staat herstellen, waarin hij ze gevonden heeft.

» Behalve in het geval dat de werken weggeruimd zijn, is de verpachter gehouden, bij het verstrijken van de pacht, aan de pachter die de kosten der werken gedragen heeft, de tussen partijen bedongen vergoeding te betalen, of, bij gebreke van dergelijke overeenkomst, de waarde van de werken op dat tijdstip, gelet op de bestemming van het *gepachte* goed en met inachtneming van de sleet er van. In geval de werken werden uitgevoerd zonder schriftelijke toestemming van de verpachter, mag bedoelde vergoeding het bedrag van *de laatste* drie jaar van de lopende pacht niet overschrijden.

» Indien de verpachter de kosten draagt van de gebouwen en werken, uitgevoerd op verzoek van de pachter, kan de pacht prijs worden verhoogd in de mate door partijen overeengekomen of door de rechter vastgesteld.

» Elke met de voorschriften van deze paragraaf strijdige bepaling wordt als niet geschreven beschouwd.

» 2° *Geen* nieuwe beplanting met hoog- of laagstammige fruitbomen dan wel met woudbomen, in de loop van de pacht, kan geschieden dan krachtens een *schriftelijke* overeenkomst tussen verpachter en pachter.

» Vallen niet onder de benaming « nieuwe beplanting » de aanplantingen ter vervanging van dode of geëxploiteerde bomen, noch die welke noodzakelijk bevonden zijn tot bewaring van het goed.

» De pachter mag eveneens fruitbomen aanplanten op voorwaarde dat de *tot fruitteelt* bestemde oppervlakte *één* dertigste van de totale oppervlakte van het *gepachte* goed niet overschrijdt.

» Indien de aanplanting geleid heeft tot een waardevermeerdering of een waardevermindering van het *gepachte* goed, heeft de pachter of de verpachter, bij het verstrijken der pacht, recht op vergoeding, te bepalen in gemeen overleg of naar het zeggen van een deskundige. »

« 3° Ten aanzien van derden heeft de schuldvordering, welke voor de pachter ontstaat uit de gebouwen, werken of beplantingen, welke hij op het *gepachte* goed heeft mogen aanbrengen, geen uitwerking dan in zoverre zij

Texte adopté par le Sénat au premier vote.

» Le greffier de la justice de paix requiert l'inscription dans ce registre, des autorisations données par le juge de paix dès qu'elles auront acquis l'autorité de la chose jugée.

Les autorisations, données par Juge d'appel ou par le bailleur y seront inscrites à la requête du preneur.

» Si l'autorisation émanant du bailleur a été donnée par un acte sous seing privé, l'inscription ne pourra être prise que sur requête des deux parties sur requête du greffier, ou en vertu d'une décision du juge de paix constatant que cet acte n'est pas dénié.

» A défaut d'inscription dans le registre spécial, la créance résultant pour le preneur des constructions, travaux, ouvrages et plantations qu'il a été autorisé à faire, ne sera pas opposable à l'acquéreur de bonne foi. Cette créance deviendra immédiatement exigible à partir du jour de l'aliénation.

» Le greffier est tenu de délivrer copie de l'inscription dans les quatre jours de la demande faite par lettre recommandée à la poste. »

§ 6. Le § 6 de l'article 1778 du Code civil est complété par le texte suivant :

« Le preneur sera présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin du bail. »

ART. 12.

Il est ajouté au Titre I^{er} du Code de procédure civile un article 1^{bis} ainsi conçu :

« Le juge de paix du siège de l'exploitation est seul compétent pour connaître des contestations en matière de bail à ferme.

» Aucune contestation en cette matière n'est reçue sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge de paix une requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation.

» La requête est remise au greffe; il en est donné récépissé. Elle peut aussi être verbale : dans ce cas, il en est dressé acte par le greffier.

» Dans la huitaine de la requête, le juge de paix appelle les parties en conciliation et dresse procès-verbal du résultat de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire.

» La requête prévue à l'alinéa 1^{er} ci-dessus, quant aux délais impartis par la loi, produit les effets de la citation en justice, pour autant qu'à défaut de conci-

Tekst door de Senaat in eerste lezing aangenomen.

» De griffier van het vredegericht vordert de inschrijving, in bedoeld register, van de machtigingen die door de vrederechter worden verleend, zohaat zij gezag van gewijsde hebben verkregen.

» De door de rechter in beroep of door de verpachter verleende machtigingen worden daarin opgetekend op aanvraag van de pachter.

» Indien de van de verpachter uitgaande machtiging bij onderhandse akte verleend werd, wordt slechts tot de inschrijving overgegaan op aanvraag van beide partijen, op aanvraag van de griffier, of krachtens een beslissing van de vrederechter waarbij wordt vastgesteld dat die akte niet ontkend wordt.

» Bij gebreke van inschrijving in het bijzonder register, kan de schuldvordering die voor de pachter voortvloeit uit de gebouwen, werken en beplantingen waartoe hij gemachtigd was, niet tegengeworpen worden aan de verkrijger te goeder trouw. Deze schuldvordering wordt onmiddellijk eisbaar van de dag der vervreemding af.

» De griffier is gehouden afschrift van de inschrijving af te leveren binnen vier dagen na de bij ter post aangetekend schrijven gedane aanvraag. »

§ 6. § 6 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld door de volgende tekst :

« De huurder wordt, behoudens tegenbewijs, geacht het goed ontvangen te hebben in de staat waarin het zich bevindt bij het einde van de pacht. »

ART. 12.

Aan Titel I van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering wordt een artikel 1^{bis} toegevoegd, luidende :

« Alleen de vrederechter van de zetel van het bedrijf is bevoegd om kennis te nemen van betwistingen in zake landpacht.

» Te dezer zake is geen enkele betwisting ontvankelijk, indien de eiser niet, vooraf, een verzoekschrift heeft gericht tot de vrederechter ten einde de toekomstige verweerder ter verzoening te doen verschijnen.

» Het verzoekschrift wordt ter griffie neergelegd; ontvangstbewijs wordt er van afgeleverd. Het verzoek kan ook mondeling worden gedaan en in dit geval wordt akte er van opgemaakt door de griffier.

» Binnen acht dagen te rekenen van het verzoekschrift, roept de vrederechter de partijen in verzoening op en maakt hij proces-verbaal op van de uitslag van de verschijning. Komt een akkoord tot stand, dan worden de bewoordingen er van in het proces-verbaal vastgelegd en de uitgifte er van wordt met het formulier van tenuitvoerlegging bekleed.

» Het bij de eerste alinea hierboven voorziene verzoekschrift heeft, wat de bij de wet voorziene termijnen betreft, de gevolgen van de dagvaarding

Texte présenté par la Commission.

tion sur les registres du conservateur des hypothèques. L'inscription confère privilège. Un arrêté royal déterminera les conditions suivant lesquelles elle sera prise, conservée et radiée.

« Le bailleur pourra toujours se libérer anticipativement de la dette résultant pour lui des constructions, ouvrages, travaux ou plantations que le preneur a été autorisé à faire sur le bien loué.

« Le preneur pourra exiger le paiement de l'indemnité, en cas d'aliénation du bien loué. »

ART. 16.

Le § 6 de l'article 1778 du Code civil est complété par le texte suivant :

« *A défaut d'état des lieux*, le preneur sera présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin du bail. »

ART. 17 (art. 12 ancien).

Il est ajouté au Titre I^{er} du Code de procédure civile un article 1^{bis} ainsi conçu :

« Le juge de paix du siège de l'exploitation est seul compétent pour connaître des contestations en matière de bail à ferme.

» Aucune contestation en cette matière n'est reçue sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge de paix une requête aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation.

» La requête est remise au greffe; il en est donné récépissé. Elle peut aussi être verbale : dans ce cas, il en est dressé acte par le greffier.

» Dans la huitaine de la requête, le juge de paix appelle les parties en conciliation et dresse procès-verbal du résultat de la comparution. Si un accord intervient, le procès-verbal en constate les termes et l'expédition est revêtue de la formule exécutoire.

» La requête prévue à l'alinéa 1^{er} ci-dessus, quant aux délais impartis par la loi, produit les effets de la citation en justice, pour autant qu'à défaut de conci-

Tekst voorgedragen door de Commissie.

openbaar gemaakt is door inschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder. De inschrijving geeft voorrang. Een koninklijk besluit zal bepalen onder welke voorwaarden zij wordt gedaan, bewaard en doorgehaald.

« De verpachter kan zich steeds bij voorbaat vrijmaken van de schuld welke te zijnen laste ontstaat uit hoofde van gebouwen, werken of beplantingen, welke de pachter gemachtigd werd op het gepachte goed aan te brengen.

« De pachter kan betaling van de vergoeding vorderen bij vervreemding van het gepachte goed.

ART. 16.

§ 6 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld door de volgende tekst :

« *Bij gebreke van een plaatsbeschrijving*, wordt de pachter, behoudens tegenbewijs, geacht het goed ontvangen te hebben in de staat waarin het zich bevindt bij het einde van de pacht. »

ART. 17 (vroeger art. 12).

Aan Titel I van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering wordt een artikel 1^{bis} toegevoegd luidende :

« Alleen de vrederechter van de zetel van het bedrijf is bevoegd om kennis te nemen van betwistingen in zake landpacht.

» Te dezer zake is geen enkele betwisting ontvankelijk, indien de eiser niet, vooraf, een verzoekschrift heeft gericht tot de vrederechter ten einde de toekomstige verweerder ter verzoening te doen verschijnen.

» Het verzoekschrift wordt ter griffie neergelegd; ontvangbewijs er van wordt afgeleverd. Het verzoek kan ook mondeling worden gedaan en in dit geval wordt akte er van opgemaakt door de griffier.

» Binnen acht dagen te rekenen van het verzoekschrift, roept de vrederechter de partijen in verzoening op en maakt hij proces-verbaal op van de uitslag van de verschijning. Komt een akkoord tot stand, dan worden de bewoordingen er van in het proces-verbaal vastgelegd en de uitgifte er van wordt met het formulier van tenuitvoerlegging bekleed.

» Het bij de eerste alinea hierboven voorziene verzoekschrift heeft, wat de bij de wet voorziene termijnen betreft, de gevolgen van de dagvaarding

Texte adopté par le Sénat au premier vote.

liation, citation soit donnée dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties. Cette citation devra contenir les mentions exigées par l'article 1^{er} du Code de procédure civile.

» Dans ce préliminaire de conciliation, le juge et chacune des parties peuvent se faire assister, à titre consultatif, par un conseiller technique, à leur choix.

» La rémunération du conseiller technique désigné par le juge est fixée suivant un barème qui sera déterminé par arrêté royal. Elle sera payée par moitié par chacune des parties, sauf en cas de non-conciliation et de procès, à être mis à charge de la partie succombante, si la chose a été de mandée par l'autre partie. »

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

ART. 13.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent :

1^o aux baux ayant pris cours postérieurement au 16 avril 1946;

2^o aux baux en cours à cette même date;

Les congés donnés antérieurement sortiront leurs effets, sauf la faculté pour le preneur, dans les trois mois de l'entrée en application de la loi, de demander au juge de paix de dire le congé non avenué dans le cas et aux conditions fixées à l'article 9, le bailleur pouvant, en ce cas, faire état de motifs qui n'auraient pas été indiqués lors du congé. En tous cas, les preneurs, se trouvant sous le coup d'un congé à la date d'entrée en vigueur de la loi ne pourront être forcés à déguerpir du bien, qu'à la deuxième échéance qui suivra l'entrée en vigueur de la loi.

Les fermages des baux en cours fixés en produits agricoles ou par référence à ces produits, seront mis en concordance avec les dispositions de l'article 3, dès la première échéance et, éventuellement, suivant la procédure prévue au quatrième alinéa du dit article.

Ne s'appliquent qu'aux baux conclus depuis le jour de l'entrée en vigueur de la loi, les dispositions de l'article 1^{er} relatif au bail écrit et celles de l'article 11 relatives à l'état des lieux.

L'article 4 est applicable aux baux en cours, à compter du 1^{er} janvier 1948, sauf révision corrélative du fermage par accord des parties ou par justice.

Tekst door de Senaat in eerste lezing aangenomen.

van rechtsingang voor zover, bij gebreke van verzoening, dagvaarding wordt gedaan binnen een maand te rekenen van de datum van het proces-verbaal waarbij de niet-verzoening vastgesteld wordt. Deze dagvaarding moet de vermeldingen inhouden, vereist door het eerste artikel van het Wetboek van Rechtsvordering.

» Bij die voorafgaande poging tot verzoening, kunnen de rechter en elk van de partijen zich laten bijstaan door een technisch-raadgever hunner keuze, om hen van advies te dienen.

» De bezoldiging van de door de rechter aangevozen technisch-raadgever wordt bepaald volgens een bij koninklijk besluit vast te stellen schaal. Zij wordt om de helft betaald door elk van de partijen, behalve in geval van niet-verzoening en van proces en dan komt zij ten laste van de verliezende partij, indien de zaak door de andere partij gevraagd is. »

OVERGANGSBEPALINGEN.

ART. 13.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing :

1^o op de pachten die zijn ingegaan na 16 April 1946;

2^o op de op dezelfde datum lopende pachten.

De vroeger gedane opzeggingen hebben hun uitwerking, behoudens het recht voor de huurder, binnen de drie maanden welke op het van kracht worden der wet volgen, de vrederechter te verzoeken, de opzegging als niet bestaande te verklaren in het geval en de voorwaarden bij artikel 9 bepaald, in welk geval de verpachter redenen kan aanvoeren die niet werden aangehaald bij de opzegging. In elk geval kunnen de huurders, die het voorwerp van een opzegging zijn op de datum van inwerkingtreding der wet, niet verplicht worden het goed te ont-ruimen, dan bij de tweede vervalldag die volgt op de inwerkingtreding der wet.

De pachtprizen der lopende pachten welke in landbouwproducten of met verwijzing naar die producten vastgesteld zijn, worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen van artikel 3, van de eerste vervalldag af en, in voorkomend geval, volgens de wijze voorzien bij de vierde alinea van bedoeld artikel.

De bepalingen van het eerste artikel betreffende de geschreven pachtovereenkomst, en die van artikel 11 betreffende de plaatsbeschrijving, zijn slechts van toepassing op de sedert de dag van de inwerkingtreding van de wet gesloten pachten.

Artikel 4 is van toepassing op de lopende pachten te rekenen van 1 Januari 1948, behoudens herziening van de pachtprijs naar avenant, door akkoord van partijen of door het gerecht.

Texte présenté par la Commission.

liation, citation soit donnée dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties. Cette citation devra contenir les mentions exigées par l'article 1^{er} du Code de procédure civile.

« Dans ce préliminaire de conciliation, le juge et chacune des parties *peuvent* se faire assister, à titre consultatif, par un conseiller technique, à leur choix.

» La rémunération du conseiller technique désigné par le juge est fixée suivant un barème qui sera déterminé par arrêté royal. Elle sera payée par moitié par chacune des parties, sauf en cas de non-conciliation et de procès, *à être mise, à la demande de la partie gagnante, à charge de la partie succombante, sans préjudice de l'application des articles 130 et 131 du présent Code.*

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

ART. 18 (art. 13 ancien).

Les dispositions de la présente loi s'appliquent :

1^o aux baux ayant pris cours postérieurement au 16 avril 1946;

2^o aux baux en cours à cette même date :

Les congés donnés antérieurement sortiront leurs effets, sauf, **dans les cas de congés donnés antérieurement pour une date postérieure au 16 avril 1946**, la faculté pour le preneur, dans les trois mois de l'entrée en application de la loi, de demander au juge de paix de dire le congé non venu aux conditions fixées à l'article 13, le bailleur pouvant, en ce cas, faire état de motifs qui n'auraient pas été indiqués lors du congé. *Dans tous les cas*, les preneurs, se trouvant sous le coup d'un congé à la date d'entrée en vigueur de la loi, ne pourront être forcés à déguerpir du bien, qu'à la deuxième échéance *du bail* qui suivra l'entrée en vigueur de la loi.

Les fermages des baux en cours fixés en produits agricoles ou par référence à ces produits, seront mis en concordance avec les dispositions de l'article 5, dès la première échéance et, éventuellement, suivant la procédure prévue au quatrième alinéa du dit article.

Ne s'appliquent qu'aux baux conclus depuis le jour de l'entrée en vigueur de la loi, les dispositions de l'article 1^{er} relatif au bail écrit et celles de l'article 16 relatives à l'état des lieux.

L'article 6 est applicable aux baux en cours, à compter du 1^{er} janvier 1948, sauf révision corrélatrice du fermage par accord des parties ou par justice.

Tekst voorgedragen door de Commissie.

van rechtsingang voor zover, bij gebreke van verzoening, dagvaarding wordt gedaan binnen een maand te rekenen van de datum van het proces-verbaal waarbij de niet-verzoening vastgesteld wordt. Deze dagvaarding moet de vermeldingen inhouden, vereist door het eerste artikel van het Wetboek van Rechtsvordering.

» Bij die voorafgaande poging tot verzoening, kunnen de rechter en elk van de partijen zich laten bijstaan door een technisch raadgever hunner keuze, om hen van advies te dienen.

» De bezoldiging van de door de rechter aange-
wezen technisch raadgever wordt bepaald volgens een bij koninklijk besluit vast te stellen schaal. Zij wordt om de helft betaald door elk van de partijen behalve in geval van niet-verzoening en van proces, *en dan komt zij, op verzoek van de winnende partij, ten laste van de verliezende partij, onverminderd de toepassing van de artikelen 130 en 131 van dit wetboek.*

OVERGANGSBEPALINGEN.

ART. 18 (vroeger art. 13).

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing :

1^o op de pachten die zijn ingegaan na 16 April 1946;

2^o op de op dezelfde datum lopende pachten.

De vroeger gedane opzeggingen hebben hun uitwerking, behoudens het recht voor de *pachter*, **om, in geval van vroeger gedane opzeggingen voor een na 16 April 1946 vallende datum**, binnen de drie maanden welke op het van kracht worden der wet volgen, de vrederechter te verzoeken, de opzegging als niet bestaande te verklaren in het geval en de voorwaarden bij artikel 13 bepaald, in welk geval de verpachter redenen kan aanvoeren die niet werden aangehaald bij de opzegging. In elk geval kunnen de *pachters*, die het voorwerp van een opzegging zijn op de datum van inwerkingtreding der wet, niet verplicht worden het goed te ontruimen, dan bij de tweede vervalddag *van de pacht na* de inwerkingtreding der wet.

De pachtprizen der lopende pachten welke in landbouwproducten of met verwijzing naar die producten vastgesteld zijn, worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen van artikel 5, van de eerste vervalddag af en, in voorkomend geval, volgens de wijze voorzien bij de vierde alinea van bedoeld artikel.

De bepalingen van het eerste artikel betreffende de geschreven pachtovereenkomst, en die van artikel 16 betreffende de plaatsbeschrijving, zijn slechts van toepassing op de sedert de dag van de inwerkingtreding van de wet gesloten pachten.

Artikel 6 is van toepassing op de lopende pachten te rekenen van 1 Januari 1948, behoudens herziening van de pachtprijs naar avenant, door akkoord van partijen of door het gerecht.

Texte adopté par le Sénat au premier vote.

Dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, les parties pourront demander au juge de paix, l'adaptation du fermage, à charge d'établir qu'en raison de circonstances spéciales, le fermage avait été fixé, à l'époque de la convention, à un montant inférieur ou supérieur d'au moins 15 p. c. aux fermages alors pratiqués dans la région.

Un arrêté royal fixera la date d'entrée en vigueur des dispositions prévues à l'alinéa 2 de l'article 3. Jusqu'à cette date, seuls les prix arrêtés par le Gouvernement fixant la valeur à attribuer aux produits agricoles servant de référence pour le calcul des fermages, pourront être appliqués.

Il n'est pas dérogé par la présente loi à l'application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1945.

ART. 14.

En tant qu'elles seraient contraires aux prescriptions de la présente loi, sont abrogées les dispositions de la loi du 7 mars 1929 régissant la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux provinces, aux communes et aux établissements publics.

Tekst door de Senaat in eerste lezing aangenomen.

Binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, kunnen partijen de aanpassing van de pachtprijs aan de vrederechter vragen, mits te bewijzen, dat, wegens bijzondere omstandigheden, de pachtprijs, op het tijdstip van de overeenkomst, was vastgesteld op een bedrag dat ten minste 15 t. h. hoger of lager was dan de toen in de streek toegepaste pachtprijzen.

Een koninklijk besluit zal de datum van inwerkingtreding van de bij de 2^e alinea van artikel 3 voorziene bepalingen vaststellen. Tot die datum mogen alleen toegepast worden de prijzen door de Regering vastgesteld voor de bepaling van de waarde der landbouwproducten welke tot grondslag dienen voor de berekening van de pachtprijzen.

Bij deze wet wordt niet afgeweken van de toepassing van het ministerieel besluit van 30 Mei 1945.

ART. 14.

Voor zover zij mochten strijdig zijn met de bepalingen van deze wet, worden de bepalingen van de wet van 7 Maart 1929 houdende regeling van de verpachting van de landeigendommen behorend aan de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen, ingetrokken.

Texte présenté par la Commission.

Dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la présente loi, les parties pourront demander au juge de paix, l'adaptation du fermage, à charge d'établir qu'en raison de circonstances spéciales, le fermage avait été fixé, à l'époque de la convention, à un montant inférieur ou supérieur d'au moins 15 p. c. aux fermages alors pratiqués dans la région.

Un arrêté royal fixera la date d'entrée en vigueur des dispositions prévues à l'alinéa 2 de l'article 5. Jusqu'à cette date, seuls les prix arrêtés par le Gouvernement *pour les* produits agricoles servant de référence pour le calcul des fermages *peuvent* être appliqués.

Il n'est pas dérogé par la présente loi à l'application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1945.

ART. 19 (art. 14 ancien).

En tant qu'elles seraient contraires aux prescriptions de la présente loi, sont abrogées les dispositions de la loi du 7 mai 1929 régissant la location des biens ruraux appartenant à l'Etat, aux provinces, aux communes et aux établissements publics.

Tekst voorgedragen door de Commissie.

Binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, kunnen partijen de aanpassing van de pachtprijs aan de vrederechter vragen, mits te bewijzen, dat, wegens bijzondere omstandigheden, de pachtprijs, op het tijdstip van de overeenkomst, was vastgesteld op een bedrag dat ten minste 15 t. h. hoger of lager was dan de toen in de streek toegepaste pachtprijzen.

Een koninklijk besluit zal de datum van inwerkingtreding van de bij de 2^e alinea van artikel 5 voorziene bepalingen vaststellen. Tot die datum mogen alleen toegepast worden de prijzen door de Regering vastgesteld voor de landbouwproducten welke tot grondslag dienen voor de berekening van de pachtprijzen.

Bij deze wet wordt niet afgeweken van de toepassing van het ministerieel besluit van 30 Mei 1945.

ART. 19 (vroeger art. 14).

Voor zover zij mochten strijdig zijn met de bepalingen van deze wet, worden de bepalingen van de wet van 7 Mei 1929 houdende regeling van de verpachting van de landeigendommen behorend aan de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen *afgeschaft*.