

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1971-1972.

25 MEI 1972.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Zoals bekend heeft de wet van 1969 grondige wijzigingen aangebracht in afdeling 3 van hoofdstuk II, titel VIII, boek III, van het Burgerlijk Wetboek in verband met de regels betreffende de pacht in het bijzonder.

Buiten de wijzigingen ten gronde van de artikelen 1763 tot 1778octies van het Burgerlijk Wetboek, die behandeld worden in artikel 1 van de wet van 4 november 1969, is een nieuwe nummering van 1 tot 58 ingevoerd.

In die artikelen komt o.m. de wetgeving voor betreffende het recht van voorkoop.

Bij de vernummering werd een vroeger artikel van het Burgerlijk Wetboek over het hoofd gezien. Het betreft artikel 1777, waarin bepaald wordt : « De afgaande pachter moet aan zijn opvolger in het bedrijf passende woongelegenheden laten, alsook hetgeen verder vereist is tot de bebouwing voor het volgende jaar; en zijnerzijds moet de opkomende pachter aan de afgaande passende woongelegenheden verschaffen, alsook hetgeen verder vereist is tot het verbruiken van het voeder en het inoogsten van de nog te velde staande vruchten. In beide gevallen moeten zij zich gedragen naar het plaatselijk gebruik ».

Het wegvallen van die bepaling in de huidige wet brengt in sommige gevallen ernstige verwickelingen met zich.

Dit is b.v. het geval met landerijen, hoeven of weilanden waarvan de pacht, naar gelang van het geval, eindigt op 15 april of 1 mei.

Het spreekt vanzelf dat vanaf het slechte seizoen en, volgens een vrijwel algemeen gebruik in het land van Herve, met ingang van 1 januari, het gras dat in maart-april begint te groeien, tot de vruchten van de opkomende pachter behoort.

Doch degene wiens pacht eindigt op 1 mei zou, nu artikel 1777 is weggelaten, ter plaatse kunnen blijven en er

Chambre des Représentants

SESSION 1971-1972.

25 MAI 1972.

PROPOSITION DE LOI

tendant à modifier la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

On sait que la législation de 1969 a modifié profondément la section 3 relative aux règles particulières des baux à fermes.

Indépendamment des modifications de fond des articles 1763 à 1778octies du Code civil qui ont fait l'objet de l'article 1 de la loi du 4 novembre 1969, une nouvelle numérotation a été adoptée portant de 1 à 58.

Dans ces articles figure la législation relative au droit de préemption.

Lors du changement de la numérotation des articles, un ancien article du Code civil a été oublié, c'est l'article 1777 qui prévoit que « le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture, le logement convenable et autres facilités pour les travaux de l'année suivante; et réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages, et pour les récoltes restant à faire. Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux ».

L'absence de cette disposition dans la législation actuelle entraîne dans certains cas de sérieuses complications.

Ainsi en est-il, par exemple, des terres, des fermes ou des pâtures dont le bail prend fin suivant l'usage des lieux au 15 avril ou au 1^{er} mai, par exemple.

Il va sans dire qu'à partir de la mauvaise saison et notamment à partir du 1^{er} janvier suivant un usage qui est à peu près général dans le pays de Herve, l'herbe qui va croître en mars-avril constituera la récolte du fermier entrant.

Cependant celui dont le bail finit le 1^{er} mai, en l'absence de l'article 1777, pourrait se maintenir dans les lieux, voire

zelfs zijn vee laten grazen vanaf april tot het einde van die maand, tot grote schade van het opkomende gras.

Wij achten het dan ook nodig een klaarblijkelijke vergeetheid van de wetgevende macht te herstellen.

Het komt ons voor dat nog een andere bepaling moet worden herzien.

Artikel 6 van de wet van 4 november 1969 bepaalt dat de verpachter op ieder ogenblik een einde kan maken aan de lopende pacht om de verpachte goederen te gebruiken overeenkomstig hun eindbestemming, o.m. voor de bouwgronden of wanneer de pachtovereenkomst is aangegaan met een overheidsinstelling of een publiekrechtelijke rechtspersoon en betrekking heeft op gronden die, vóór het afsluiten van de overeenkomst door die instelling of die persoon zijn onteigend of verkregen op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten algemene nutte beveelt of toestaat.

Dezelfde bepaling is van toepassing op de pachtovereenkomsten die betrekking hebben op gronden die na het sluiten van de overeenkomst verkregen zijn door een overheidsinstelling of een publiekrechtelijke rechtspersoon op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten algemene nutte beveelt of toestaat.

Het 3^o en het 4^o van artikel 6 vervangt § 3 van artikel 1774 waarin o.m. bepaald werd : « De bepalingen van § 2 zijn niet toepasselijk : 1^o; 2^o op de overeenkomsten betreffende gronden die ten algemene nutte zijn onteigend of verkregen.

» Echter zal het gehuurde goed aan de gebruiker van die gronden niet ontnomen kunnen worden, dan tegen *billijke schadeloosstelling* en zulks niettegenstaande elke andersluidende bepaling ».

Zowel in het vroegere artikel 1774 als in de nieuwe wet vallen de onteigende gronden niet onder de bepaling betreffende de verplichte duur van 9 jaar; de opzeggingstermijn bedraagt 3 maanden.

Er is echter uit het oog verloren dat het tweede lid van § 3, 2^o, van artikel 1774 in elk geval in een billijke schadeloosstelling voorzag in weerwil van elke andersluidende bepaling.

Nu is het zo dat soms zeer lang geleden onteigeningen zijn gedaan. Bijna dertig jaar geleden b.v. werden onteigeningen gedaan voor het graven van het Albertkanaal; grote stukken grond die voor de aanleg van het kanaal niet vereist waren, werden opnieuw aan landbouwers verpacht.

De pachtovereenkomsten vallen niet onder toepassing van artikel 1774 wat betreft de duur noch van artikel 1775 m.b.t. de opzeggingstermijn van twee jaar. Er kon op ieder ogenblik een eind aan gemaakt worden met een opzeggingstermijn van 3 maanden.

Het vroegere artikel 1774 voorzag echter in elk geval in een schadeloosstelling.

In artikel 6 van de wet van 4 november 1969 is, zoals hiervoren reeds is aangetoond, geen sprake meer van enigerlei schadeloosstelling.

Er werden echter pachtovereenkomsten aangegaan en hernieuwd met landbouwers die zich beschermd achtten door het bepaalde in het vroegere artikel 1774. Feitelijk hadden zij een *verkregen recht* op schadeloosstelling, hetwelk hun achteraf door artikel 6 van de wet van 4 november 1969 zou ontnomen zijn.

Als men de wet aldus interpreteert, dan zouden de landbouwers en landbouwexploitanten de hun toegezegde schadeloosstelling niet krijgen, wat de wetgevende macht in 1969 zeker niet gewild heeft, en dan zou de wet een geenszins verantwoorde terugwerkende kracht krijgen.

Wij willen wel aannemen dat pachtovereenkomsten betreffende onteigende gronden niet onder toepassing van de wet

metten son bétail en pâture dès le mois d'avril jusqu'à la fin de ce mois au grand détriment de l'herbe croissante.

C'est pourquoi il paraît opportun de réparer ce qui est certainement un oubli de la part du législateur.

Une autre disposition nous paraît devoir être revue.

L'article 6 de la loi du 4 novembre 1969 mentionne que le bailleur peut mettre fin à tout moment en vue de donner aux biens loués une affectation conforme à leur destination finale, notamment pour les terrains à bâtir et pour les baux consentis par une administration publique ou personne juridique de droit public et concernant des terrains qui, avant la conclusion du bail, ont été expropriés par elle ou acquis par elle sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La même disposition s'applique aux baux concernant des terrains qui, après la conclusion du bail, ont été acquis par une administration publique ou personne juridique de droit public sous le couvert d'un arrêté royal décrétant ou autorisant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les 3^o et 4^o de l'article 6 remplaçaient le paragraphe 3 de l'article 1774 qui prévoyait notamment : « Les dispositions du paragraphe 2 ne sont pas applicables 1^o (on omet); 2^o à celles qui concernent le terrain exproprié ou acquis pour cause d'utilité publique.

« Toutefois l'occupant de ce terrain ne pourra être privé du bien loué que moyennant *une juste indemnité* et cela malgré toute stipulation contraire ».

Aussi bien dans l'ancien article 1774 que dans la loi actuelle, les terrains expropriés sont exclus de la durée obligatoire de 9 ans; le préavis est de 3 mois.

Toutefois, il a été perdu de vue que le second alinéa du paragraphe 3, 2^o de l'article 1774 prévoyait en tout état de cause une juste indemnité malgré toute stipulation contraire.

Il se fait que des expropriations ont eu lieu il y a parfois très longtemps. C'est ainsi qu'il y a près de 30 ans qu'ont eu lieu les expropriations du canal Albert et de vastes territoires qui n'étaient pas nécessaires à la construction du canal ont été reloués à des cultivateurs.

Les baux ne tombent pas sous l'application de l'article 1774 quant à la durée, ni de l'article 1775 quant au préavis de deux ans. On pouvait les résilier à tout moment moyennant préavis de 3 mois.

Toutefois, dans l'ancien article 1774 une indemnité était prévue dans tous les cas.

Il n'est plus question d'indemnités à l'article 6 de la loi du 4 novembre 1969 ainsi qu'il a été mentionné ci-avant.

Des baux ont été consentis et renouvelés à des cultivateurs qui se croyaient protégés par l'ancien article 1774. En réalité, ils avaient un *droit acquis* à l'indemnité qui leur aurait été supprimé par l'article 6 de la loi du 4 novembre 1969.

Interpréter la loi de cette façon serait priver des agriculteurs exploitants agricoles d'une indemnité qui leur était acquise, ce que n'a certainement pas voulu le législateur de 1969, et ce serait donner à la loi un effet rétroactif que rien ne justifierait.

Nous voulons bien admettre que des baux de terrains expropriés échappent à la loi quant à la durée, quant au

vallen wat betreft de duur van de overeenkomst, de opzeggingstermijn en zelfs de betaling van schadeloosstelling, voor zover de onteigening heeft plaatsgehad en de overeenkomst is aangegaan na de inwerkingtreding van de wet van 4 november 1969, d.w.z. na 5 december 1969.

Anders zou immers groot onrecht kunnen worden aangedaan aan landbouwers die een pachtovereenkomst hebben aangegaan betreffende onteigende gronden, in de mening dat het vroegere artikel 1774 in schadeloosstelling voorzag.

Om elke vergissing door de rechtspraak bij de interpretatie van de desbetreffende bepaling te voorkomen, lijkt het ons nodig dat artikel 46 wordt gewijzigd binnen de perken gesteld in artikel 2 van het onderhavige wetsvoorstel.

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

Artikel 24 van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen wordt aangevuld als volgt :

« De afgaande pachter moet aan zijn opvolger in het bedrijf passende woongelegenheid laten, alsook hetgeen verder vereist is tot de bebouwing voor het volgende jaar; en zijnerzijds moet de opkomende pachter aan de afgaande passende woongelegenheid verschaffen, alsook hetgeen verder vereist is tot het verbruiken van het voeder en het inoogsten van de nog te velde staande vruchten.

» In beide gevallen moeten zij zich gedragen naar het plaatselijk gebruik ».

Art. 2.

In artikel 46 van dezelfde wet wordt het eerste lid aangevuld als volgt :

« en 6, 3°, wanneer de onteigening of de verkrijging ten algemene nutte dateert van vóór de inwerkingtreding van deze wet ».

Art. 3.

Bovenstaande bepalingen zijn toepasselijk op elk geschil dat op de datum van bekendmaking van deze wet aanhangig was bij een rechtscollège, het Hof van cassatie inbegrepen.

25 november 1971.

préavis, et même quant au paiement d'indemnités, pour autant que l'expropriation et le bail se placent postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 4 novembre 1969, c'est-à-dire le 5 décembre 1969.

Agir autrement risquerait de provoquer une grave injustice vis-à-vis de ces cultivateurs qui ont accepté des baux de biens expropriés alors que l'ancien article 1774 leur réservait une indemnité.

Pour éviter toute erreur d'interprétation de la jurisprudence, il nous paraît dès lors qu'il y a lieu de modifier l'article 46 dans les limites indiquées à l'article 2 de la présente proposition de loi.

J. MICHEL.

PROPOSITION DE LOI

Article 1.

L'article 24 de la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux est complété comme suit :

« Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture, le logement convenable et autres facilités pour les travaux de l'année suivante; et réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort, les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages, et pour les récoltes restant à faire.

» Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux. »

Art. 2.

A l'article 46 de la même loi, le premier alinéa est complété comme suit :

« et de l'article 6, 3°, lorsque l'expropriation ou l'acquisition, pour cause d'utilité publique est antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi ».

Art. 3.

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux litiges pendant devant toutes les juridictions, y compris la Cour de Cassation, à la date de la publication de la présente loi.

25 novembre 1971.

J. MICHEL,
R. GHEYSEN,
V. BARBEAUX,
G. DEVOS,
A. PARISIS,
H. PIERRET.