

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

25 JUN 1946.

25 JUNI 1946.

PROJET DE LOI

modifiant la législation
sur le bail à ferme.

WETSONTWERP

houdende wijziging van de wetgeving
betreffende de landpacht.

TEXTE ADOPTE PAR LA COMMISSION.

TEKST DOOR DE COMMISSIE AANGENOMEN.

I. — AMENDEMENTS
PRESENTES PAR M. PHILIPPART

I. — AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DEN HEER PHILIPPART

ART. 1^{er}.ART. 1^{er}.

Rédiger le 2^e alinéa de l'article 1714 du Code civil
comme suit :

De 2^{de} alinea van artikel 1714 van het Burgerlijk Wet-
boek doen luiden als volgt :

« Toutefois le bail portant sur un bien rural d'une conte-
nance d'un hectare au moins ou comportant un bâtiment
d'exploitation ou d'habitation doit, à peine de nullité,
être fait par écrit; il en est de même de toute modification.
Le preneur seul peut se prévaloir de la nullité. »

« Evenwel, moet de pacht die een landeigendom betreft
met ten minste 1 hectare oppervlakte of die een woonhuis
of een bedrijfsgebouw omvat, op straffe van nietigheid,
schriftelijk worden aangegaan; hetzelfde geldt voor elke
wijziging. Alleen de pachter kan zich op de nietigheid
beroepen. »

ART. 1^{quater}.ART. 1^{quater}.

Supprimer cet article.

Dit artikel weglaten.

ART. 1^{quater bis}.ART. 1^{quater bis}.

Insérer un article nouveau rédigé comme suit :

Een nieuw artikel invoegen luidend als volgt :

« Il est ajouté à l'article 1728 du Code civil la disposi-
tion ci-après :

« Aan artikel 1728 van het Burgerlijk Wetboek wordt
de volgende bepaling toegevoegd :

« Est réputée non écrite toute clause du bail mettant à
charge du preneur des impôts, taxes et primes d'assurance
qui, normalement, concernent le propriétaire ».

« Wordt als niet geschreven beschouwd, elke beding van
de pacht waarbij ten laste van den pachter worden gelegd
belastingen, taxes en verzekeringspremies die normaal de
eigenaars aangaan ».

Voir :

Zie :

42 : Projet de loi.

42 : Wetsontwerp.

115 : Rapport.

115 : Verslag.

48, 51, 69, 75, 90, 133 : Amendements

48, 51, 69, 75, 90, 133 : Amendementen.

C.

ART. 1^{quater}.

Il est ajouté après l'article 1762 du Code civil un article 1762bis ainsi libellé :

« Le fermage en nature ne peut être fixé qu'en denrées ou par références à des denrées, normalement produites dans la région. Ce fermage s'établit sur la base de la moyenne pour les douze derniers mois, du prix officiel ou, à son défaut, du prix payé dans la région, abstraction faite des primes et subventions allouées à la culture ou à la production par les pouvoirs publics. Chacune des denrées déterminées par les parties ne peut intervenir que pour un tiers au plus du fermage global à la date du bail. Si ces prescriptions n'avaient pas été respectées dans le bail, le Juge, saisi par l'une des parties, modifierait le texte arrêté par elles et le conformerait à la loi ».

ART. 1^{quinquies}.

Rédiger cet article comme suit :

« 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, il y a lieu à augmentation ou diminution du prix pour le fermier, dans les cas et suivant les règles exprimées au titre « de la vente ».

ART. 1^{sexies}.

Modifier comme suit la dernière ligne du § 2 :

« ... droits que lui confèrent les articles 1721, 1722, 1765, 1769 et 1770 ».

ART. 2.

1. Au 4^e alinéa, supprimer, in fine, le mot « bail ».

2. Aux 3^e, 4^e et 6^e lignes de l'alinéa 5 du § 2, ajouter les mots :

« ... à son conjoint », avant les mots : « à ses descendants ou à ses ascendants ».

3. Supprimer le dernier alinéa, du § 2.

4. Intercaler, entre le 3^e et le 4^e du § 3 de l'article 1774 l'ajouté ci-après :

ART. 1^{quater}.

Na artikel 1762 van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1762bis ingelascht, luidend als volgt :

« De pachtprijs in natura mag slechts in waren of met verwijzing naar waren, welke normaal geproduceerd worden in de streek, vastgesteld worden. Deze pachtprijs wordt vastgesteld op grondslag van het gemiddelde, voor de twaalf laatste maanden, van den officieelen prijs, of bij gebreke daarvan, van den prijs in de streek betaald, mits aftrek van de premiën en toelagen aan de teelt of aan de productie door de openbare besturen verleend. Elk van de door partijen bepaalde waren mag ten hoogste slechts voor een derde van den globalen pachtprijs op het oogenblik van de pacht, tusschenkomen. Werden deze bepalingen in de pacht niet nageleefd, dan zal de Rechter bij wien een der partijen de zaak aanhangig maakt den door haar bepaalde tekst wijzigen en hem in overeenstemming brengen met de wet ».

ART. 1^{quinquies}.

Dit artikel als volgt doen luiden :

« 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, is er aanleiding om den pachtprijs te vermeerderen of te verminderen, in de gevallen en overeenkomstig de regelen bepaald in den titel « verkoop ».

ART. 1^{sexies}.

Den laatsten regel van § 2 wijzigen als volgt :

« ... van de rechten die hem bij artikelen 1721, 1722, 1765, 1769 en 1770 verleend worden. »

ART. 2.

1. In de 4^{de} alinea, 3^e regel, het woord « pacht » weglaten.

2. In den 4^e en 7^e regel van alinea 5, de woorden :

« aan zijn echtgenoot », invoegen vóór de woorden « zijn afstammelingen of bloedverwanten in opgaande linie »

3. De laatste alinea van § 2 weglaten.

4. Tusschen het 3^e en 4^e van § 3 van artikel 1774 invoegen wat volgt :

3^obis. — « à celles qui concernent des biens que, dans l'intérêt des deux parties et de leur accord, il convient de louer pour un terme moindre, à condition que le Juge de Paix, après comparution des parties, approuve en fait leur accord en tant que favorable à toutes deux et lui donne son homologation ».

ART. 3.

Remplacer le dernier alinéa par le texte ci-après :

« Le congé donné par le bailleur ne sera valable que si le ou les motifs en sont indiqués. Saisi d'un recours par le preneur, le Juge de Paix peut déclarer le congé non avenu s'il acquiert la conviction que le ou les motifs donnés au congé ne constituent, soit en raison de leur inanité, soit en raison de leur fausseté ou de leur invraisemblance, que des prétextes.

» Le recours doit être introduit dans les trois mois.

» Seuls, le preneur, sa veuve ou ses descendants pourront exercer pareil recours, à l'exclusion de tous autres ayants cause du fermier ».

ART. 4.

1^o Intcaler, au 2^o alinéa, 3^e ligne, après « fermage » les mots « en argent ou en nature ».

2^o Supprimer la dernière phrase du 2^o alinéa.

3^o Supprimer les quatre derniers alinéas.

ART. 4bis.

Ajouter au texte du 2^o alinéa :

« A l'expiration du terme de neuf ans en cours, le bailleur peut demander au Juge de Paix la révision du montant du fermage à charge d'établir qu'en raison de circonstances spéciales, il avait, à l'époque de la convention, fixé le fermage à un montant inférieur de 20 % au moins du fermage normalement pratiqué alors dans la région ».

ART. 5.

1^o Supprimer la dernière phrase du 2^o alinéa.

2^o Supprimer le dernier alinéa.

ART. 6.

1. Ajouter au premier alinéa du § 1^{er} et au 5^o alinéa du même paragraphe :

« Sauf pour les plantations, l'indemnité ne peut être supérieure aux impenses faites par le fermier ».

2. Supprimer les trois derniers alinéas du § 1^{er}.

3. Supprimer la dernière phrase relative au § 6.

« 3^o Op die welke goederen betreffen waarvoor het, in het belang van beide partijen en volgens hun overeenkomst, raadzaam is ze voor een korteren termijn te verhuren, mits de Vrederechter, na verschijning van partijen, hun overeenkomst in feite goedkeurt als zijnde voordeelig voor beide en er zijn gerechtelijke bekrachtiging aan geeft. »

ART. 3.

De laatste alinea vervangen door wat volgt :

« De door den verpachter gegeven opzegging is slechts geldig indien de reden of de redenen er van zijn aangegeven. Indien de pachter een verhaal instelt bij den Vrederechter, kan deze laatste de opzegging als niet bestaande verklaren, indien hij de overtuiging is toegedaan dat de aangegeven reden of redenen, ofwel wegens hun ongegrondheid, ofwel wegens hun onjuistheid of onwaarschijnlijkheid, slechts voorwendsels zijn.

» Het verhaal moet worden ingericht binnen drie maanden.

» Alleen de huurder, zijn weduwe of zijn afstammelingen zullen een dergelijk verhaal mogen instellen, met uitsluiting van alle andere rechthebbenden van den pachter. »

ART. 4.

1^o In de 2^{de} alinea, 3^e regel, na het woord « pacht prijs » de woorden « in geld of in natura » invoegen.

2^o Den laatsten volzin van de 2^{de} alinea weglaten.

3^o De laatste vier alinea's weglaten.

ART. 4bis.

Aan den tekst een 2^{de} alinea toevoegen :

« Bij het verstrijken van den loopenden termijn van negen jaar, mag de verpachter aan den Vrederechter om herziening verzoeken van den pacht prijs, mits hij kan doen blijken, dat hij wegens bijzondere omstandigheden, op het tijdstip van de overeenkomst, den pacht prijs vastgesteld heeft op een bedrag ten minste 20 % lager dan de pacht prijs die alsdan in de streek normaal toegepast was. »

ART. 5.

1^o Den laatsten volzin van de 2^{de} alinea weglaten.

2^o De laatste alinea weglaten.

ART. 6.

1. Aan de eerste alinea van § 1 en aan de 5^{de} alinea van dezelfde paragraaf toevoegen wat volgt :

« Behalve voor de beplantingen mag de vergoeding niet meer bedragen dan de door den pachter gedane onderhouds- of verbeteringskosten. »

2. De laatste drie alinea's van § 1 weglaten.

3. Den laatsten volzin van § 6 weglaten.

ART. 7.

Libeller comme suit le texte proposé :

« ... 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 la moitié ».

ART. 8.

Supprimer cet article.

ART. 8bis.

1° Au 5° alinéa, remplacer « assignation » par « citation ».

2° Au 6° alinéa, remplacer « exploit introductif d'instance » par « citation ».

3° Ajouter un 7° alinéa :

« Dans ce préliminaire de conciliation, le Juge de Paix se fait assister de deux assesseurs choisis par lui, l'un parmi les propriétaires de biens ruraux, l'autre parmi les fermiers ».

ART. 9.

1. — 1° Rédiger le 1° comme suit :

« ... aux baux ayant pris cours postérieurement au 16 avril 1946 ».

2° Rédiger comme suit le premier alinéa du 2° :

« aux baux en cours à cette même date. Les congés donnés antérieurement sortiront leurs effets sauf la faculté pour le preneur, dans les deux mois de l'entrée en application de la loi, de demander au Juge de Paix de dire le congé non avenu dans le cas prévu et aux conditions fixées à l'article 3 dernier alinéa, le bailleur pouvant en ce cas faire état des motifs qui n'auraient pas été indiqués lors du congé. Si le juge fait droit à la demande, il peut, selon les circonstances, ajourner les effets du congé à l'époque qu'il déterminera ».

2. — Rédiger comme suit le 2° alinéa du 2° :

« Les fermages des baux en cours, fixés en denrées ou par référence à des denrées, seront mis en concordance avec les dispositions de l'article premier, dès la première échéance ».

3. — Modifier le texte de la dernière ligne du 3° alinéa du 2°, comme suit :

ART. 7.

Den voorgestelden tekst doen luiden als volgt :

« Zijn echter geldig, de bepalingen welke de vrije beschikking beperken : a) van den stalmest gedurende den pachtijd ; b) van het stroo der laatste twee jaar, tot beloop van de helft. »

ART. 8.

Dit artikel weglaten.

ART. 8bis.

1° In de 5^{de} alinea, in den Franschen tekst, « assignation » vervangen door « citation ».

2° In de 6^{de} alinea, « dagvaarding van rechtsingang » vervangen door « dagvaarding ».

3° Een 7^{de} alinea toevoegen :

« Bij zijn voorafgaande poging tot verzoening, laat de Vrederechter zich bijstaan door twee bijzitters, door hem verkozen, een onder de eigenaars van landeigendommen, de andere onder de pachters. »

ART. 9.

1. — 1° Het 1° doen luiden als volgt :

« ...op de pachten loopende sedert 16 April 1946. »

2° De eerste alinea van het 2° doen luiden als volgt :

« op de op denzelfden datum loopende pachten. De vroeger gegeven opzeggingen zullen hun uitwerking hebben, behoudens het recht voor den huurder, binnen de twee maanden welke op het van kracht worden der wet volgen, den Vrederechter te verzoeken, de opzegging als niet bestaande te verklaren in het voorziene geval en onder de in laatste alinea van artikel 3 bepaalde voorwaarden, in welk geval de verpachter redenen zou mogen aanvoeren die niet werden aangehaald bij de opzegging. Indien de rechter het verzoek inwilligt, kan hij, naar gelang de omstandigheden, de uitwerkselen van de opzegging verdagen tot op het door hem te bepalen tijdstip. »

2. — De 2^{de} alinea van het 2° doen luiden als volgt :

« De pachtprizen der loopende pachten welke in waren of met verwijzing naar waren vastgesteld zijn, worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen van het eerste artikel, van het eersten vervalddag af. »

3. — Den tekst van de laatste twee regels van de 3^{de} alinea van het 2° doen luiden als volgt :

« ... à son conjoint, à ses descendants ou à ses ascendants ».

4. — **Ajouter in fine du 2° un alinéa ainsi libellé :**

« Dans tous les baux, même faits sans écrit, en cours au moment de la publication de la présente loi, le bailleur qui ne s'est pas réservé la faculté prévue au 3° alinéa de l'article 1742 ou même qui y aurait renoncé, pourra néanmoins donner congé dans le cas et suivant les modalités prévus par cette disposition.

» En outre, dans ces mêmes baux, la clause interdisant la cession de bail et la sous-location sera de droit sous-entendue ».

5. — **Supprimer au pénultième alinéa les mots « paragraphe 2 ».**

6. — **Rédiger comme suit le dernier alinéa :**

« L'article 1bis est applicable aux baux en cours à compter du 1^{er} janvier 1947, sauf révision par accord des parties ou par justice du loyer ou du fermage en raison du déplacement de la charge conventionnelle des impôts, taxes et primes d'assurance ».

« of de inbedrijfneming er van aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of bloedverwanten in de opgaande linie over te dragen. »

4. — **Aan het slot van het 2° een alinea toevoegen, luidend als volgt :**

« In al de zelfs niet schriftelijk gesloten pachtovereenkomsten loopend op het oogenblik, dat deze wet wordt bekendgemaakt, kan de verpachter die zich het in de derde alinea van artikel 1742 voorziene recht niet heeft voorbehouden of het zelfs mocht hebben verzaakt, niettemin de opzegging doen in het geval en volgens de modaliteiten voorzien door deze beschikking.

» Daarenboven, zal in dezelfde pachtovereenkomsten het beding waardoor de overlating van pacht en de onderverhuur wordt verboden, van rechtswege stilzwijgend begrepen zijn. »

5. — **In de voorlaatste alinea, de woorden « paragraaf 2 » weglaten.**

6. — **De laatste alinea doen luiden als volgt :**

« Artikel 1bis is van toepassing op de loopende pachten te rekenen van 1 Januari 1947, behoudens herziening door akkoord der partijen of door het gerecht van den huur- of pacht prijs wegens de verplaatsing van den bedongen last van de belastingen, taxes en verzekeringspremiën. »

M. PHILIPPART.
J. DESCAMPE.

II. — AMENDEMENTS
PROPOSES PAR M. DISCRY
et Consorts.

ART. 3.

Ajouter au dernier alinéa les mots : « et fondé ».

ART. 6

Ajouter un pénultième alinéa ainsi conçu :

« Le montant des travaux à exécuter en vertu des deux alinéas précédents ne peut dépasser l'équivalent de trois années de fermage par période de neuf années. »

II. — AMENDEMENTEN
VOORGESTELD DOOR DEN HEER DISCRY
en Consoorten.

ART. 3.

In de laatste alinea, voorlaatsten regel, na het woord « ernstig » de woorden « en gegrond » invoegen.

ART. 6

Een voorlaatste alinea toevoegen, luidend als volgt :

« Het bedrag van de op grond van voorgaande alinea's uit te voeren werken mag de overeenkomende waarde van drie jaren pacht per tijdperk van negen jaar niet overschrijden. »

J. DISCRY,
C. HEGER,
J. VAN DEN EYNDE.

III. — AMENDEMENT
PROPOSE PAR M. VRANCKX.

ART. 6.

Rédiger comme suit la dernière phrase de l'alinéa 10 du § 1^{er} :

« A la fin de l'occupation des lieux, le bailleur sera tenu de rembourser au fermier la valeur des travaux à la fin du bail eu égard à la destination du bien. »

III. — AMENDEMENT
VOORGESTELD DOOR DEN HEER VRANCKX.

ART. 6.

Den laatsten volzin van de 10^{de} alinea van § 1 doen luiden als volgt :

« Bij het einde van de bezetting van de goederen, zal de verpachter gehouden zijn aan den pachtër de waarde der werken op het einde der pacht terug te betalen, gelet op de bestemming van het verpacht goed. »

A. VRANCKX.
