

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

9 MARS 1949.

PROJET DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme.

RAPPORT COMPLÉMENTAIRE
FAIT, AU NOM DE LA
COMMISSION DE L'AGRICULTURE ⁽¹⁾,
PAR M. **DISCRY**.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme voté par la Chambre en 1946 est revenu devant cette assemblée, modifié par le Sénat.

La Chambre, à son tour, apporta des modifications au texte voté par le Sénat et a admis en première lecture le texte qui constitue le document n° 680 de la session 1947-1948.

Ce texte fut soumis au Conseil d'Etat, qui a remis son avis à M. le Président de la Chambre des Représentants le 21 décembre 1948 (voir ci-après en annexe).

⁽¹⁾ Composition de la Commission : M. Heyman, président; MM. Couplet, Discry, Dupont, François, Héger, Maes, Steps, Streel, Supré, Van den Eynde, Van Royen. — Baccus, Chalmet, De Pauw, Dieudonné, Diriken, Flévet, Jacques, Rommée. — Bonenfant, De Ville. — Lefebvre (René), Vreven.

Voir :

267 (1947-1948) : **Projet de loi amendé par le Sénat.**
298, 313, 324, 400 et 430 (1947-1948) : **Amendements.**
572 (1947-1948) : **Rapport.**
649, 663, 669 et 674 (1947-1948) : **Amendements.**
680 (1947-1948) : **Texte adopté au premier vote.**
99 : **Amendement.**

9 MAART 1949.

WETSONTWERP

houdende wijziging van de wetgeving
betreffende de landpacht.

AANVULLEND VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE LANDBOUW ⁽¹⁾, UITGEBRACHT
DOOR DE HEER **DISCRY**.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het wetsontwerp houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht dat in 1946 door de Kamer was aangenomen, werd, na door de Senaat te zijn gewijzigd, weer aan deze vergadering overgemaakt.

Op haar beurt, heeft de Kamer wijzigingen aangebracht in de door de Senaat aangenomen tekst en heeft zij, in eerste lezing, de tekst aangenomen die het voorwerp uitmaakt van het stuk n° 680 van het zittingsjaar 1947-1948.

Die tekst werd voorgelegd aan de Raad van State die zijn advies aan de heer Voorzitter van de Kamer der Volksvertegenwoordigers heeft overgemaakt op 21 December 1948 (zie bijlage hierna).

⁽¹⁾ Samenstelling van de Commissie : de heer Heyman, voorzitter; de heren Couplet, Discry, Dupont, François, Héger, Maes, Steps, Streel, Supré, Van den Eynde, Van Royen. — Baccus, Chalmet, De Pauw, Dieudonné, Diriken, Flévet, Jacques, Rommée. — Bonenfant, De Ville. — Lefebvre (René), Vreven.

Zie :

267 (1947-1948) : **Wetsontwerp gewijzigd door de Senaat.**
298, 313, 324, 400 en 430 (1947-1948) : **Amendementen.**
572 (1947-1948) : **Verslag.**
649, 663, 669 en 674 (1947-1948) : **Amendementen.**
680 (1947-1948) : **Tekst in eerste lezing aangenomen.**
99 : **Amendement.**

Après le vote en première lecture, il fut décidé par la Chambre que la Commission de l'Agriculture reverrait le texte avec les observations du Conseil d'Etat.

Ce sont les débats de cette réunion de la Commission de l'Agriculture qui font l'objet du présent rapport.

Art. 1, 2 et 3.

En ce qui concerne les articles 1, 2 et 3 du projet, la Commission a admis les modifications de forme présentées dans l'avis du Conseil d'Etat et qui sont traduites dans le nouveau texte annexé à ce rapport.

Art. 4.

Cet article règle les obligations de l'acquéreur d'un bien loué.

La Chambre n'a pas suivi le Sénat au sujet des obligations de l'acquéreur à la fin de la période de 9 ans. L'avis du Conseil d'Etat relève cette divergence qui porte sur le point de savoir si, à la fin d'une période de 9 ans, le congé donné par l'acquéreur doit être justifié par un motif sérieux, fondé et raisonnable. Le Sénat disait non, le rapport de la Commission de la Chambre dit oui, c'est-à-dire qu'à la fin de la période de neuf années, l'acquéreur devra motiver son congé comme l'aurait fait le bailleur et que le congé ne pourra être validé que si le motif pour lequel il est donné est raisonnable, sérieux et fondé.

Toutefois le Conseil d'Etat fait remarquer que le texte admis par la Chambre étant le même que celui qui avait été adopté par le Sénat, il peut y avoir divergence d'interprétation et qu'il semble de l'identité des textes que c'est l'avis émis par le rapporteur du Sénat, M. Derbaix, qui doit être retenu.

Pour éviter toute discussion et traduire la volonté de la Chambre, il apparaît que le texte de l'article 4 devrait être complété. Au cours de la séance du 21 octobre 1948, il a du reste été précisé que le texte devait être revu par la Commission; la chose est d'autant plus nécessaire, qu'on l'interprète à l'encontre de ce que voulait la Chambre.

Pour les raisons reprises dans l'avis du Conseil d'Etat, la Commission a été d'accord de supprimer la dernière phrase du premier alinéa, commençant par les mots : « le cas échéant, le délai du congé sera prorogé, etc. ».

La phrase qui précède, conçue ainsi : « Dans ce cas, l'acquéreur devra observer le préavis de congé prévu à l'article 1775 », devrait être ainsi rédigée : « L'acquéreur devra observer la durée et les modalités du congé prévu à l'article 1775, tant en

N'a de stemming in eerste lezing, besliste de Kamer dat de Commissie voor de Landbouw de tekst samen met de opmerkingen van de Raad van State, opnieuw zou onderzoeken.

De besprekingen van die vergadering van de Commissie voor de Landbouw maken het voorwerp uit van dit verslag.

Art. 1, 2 en 3.

Wat de artikelen 1, 2 en 3 van het ontwerp betreft, heeft de Commissie de wijzigingen van de vorm, die in het advies van de Raad van State worden voorgesteld en in de in bijlage tot dit verslag gevoegde nieuwe tekst zijn aangebracht, aangenomen.

Art. 4.

Dit artikel regelt de verplichtingen van de verkrijger van een gepacht goed.

De Kamer heeft de Senaat niet gevolgd met betrekking tot de verplichtingen van de verkrijger op het einde van het tijdperk van 9 jaar. Het advies van de Raad van State wijst op dit verschil dat hierop slaat of, op het einde van het tijdperk van 9 jaar, de door de verkrijger gegeven opzegging moet gerechtvaardigd zijn door een ernstige, gegronde en redelijke reden. De Senaat zegde neen, het verslag van de Commissie van de Kamer zegt ja, dit wil zeggen dat op het einde van het tijdperk van 9 jaar de verkrijger zijn opzegging met redenen moet omkleden zoals de verpachter zou hebben gedaan, en dat de opzegging slechts kan worden bekrachtigd indien de reden waarom zij wordt gegeven, redelijk, ernstig en gegrond is.

De Raad van State merkt evenwel op dat de door de Kamer aangenomen tekst dezelfde is als deze goedgekeurd door de Senaat, dat er verschil in de interpretatie kan bestaan en dat, wat de overeenstemming der teksten betreft, het door de verslaggever van de Senaat, de heer Derbaix, uitgebrachte advies schijnt te moeten worden in aanmerking genomen.

Ten einde iedere betwisting te vermijden en de wil van de Kamer te vervullen, schijnt het dat de tekst van artikel 4 moet worden aangevuld. Tijdens de vergadering van 21 October 1948 werd overigens nader bepaald, dat de tekst door de Commissie moest herzien worden, des te meer daar hij wordt uitgelegd in tegenstelling met de bedoeling van de Kamer.

Om de in het advies van de Raad van State opgenomen redenen, was de Commissie het eens om de laatste volzin van de eerste alinea, die aanvangt met de woorden « In voorkomend geval, wordt de termijn derwijze verlengd..., enz. » weg te laten.

De voorafgaande volzin, beginnend met de woorden « De verkrijger moet de opzegging doen zoals voorzien is in artikel 1775 » zou moeten luiden als volgt : « De verkrijger moet, zowel in de loop der pacht als op het einde van iedere periode

cours de bail qu'à la fin de chaque période de neuf années ».

Il importe de rappeler que le mot « acquéreur » s'entend aussi bien de l'acquéreur à titre onéreux que de l'acquéreur à titre gratuit. C'est du reste pour cela que le mot « koper », dans le texte flamand, a été remplacé par le mot « verkrijger ».

Art. 5 à 12.

La Commission se rallie aux observations du Conseil d'Etat, qui sont traduites dans le texte publié à la suite du présent rapport.

Toutefois, au chapitre consacré aux articles 9 et 10 (p. 9 de l'avis du Conseil d'Etat), la Commission estime qu'il y a lieu de rédiger ainsi l'article 1772 dans le texte flamand : « Art. 1772. — De gevolgen van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst kunnen door een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter gelegd worden ».

A l'alinéa 7 de l'article 11 relatif aux parcelles reprises en vue de les affecter à la construction, il est prévu que si, sans motif sérieux, fondé et raisonnable la construction n'est pas terminée dans le délai d'un an à partir du départ du locataire, celui-ci pourra obtenir des dommages-intérêts et sa réintégration dans les lieux. Le Conseil d'Etat fait justement observer que cela pourra donner lieu à des situations particulièrement difficiles. Il a été signalé notamment à la Commission qu'on ne verrait pas bien un bailleur être obligé de détruire un immeuble dont on aurait commencé la construction afin de permettre la réintégration du locataire.

C'est pourquoi la Commission a été d'accord de substituer le mot « commencé » au mot « terminé ». Vu la portée restreinte de la disposition, on ne peut guère concevoir d'abus dans ce domaine.

Art. 13 (nouveau).

Cet article 13 (nouveau) avait été introduit dans le projet à la suite d'un amendement au cours des derniers débats en séance publique (séance du 20 octobre 1948).

Un amendement présenté par un membre de la Commission tendant à supprimer cet article nouveau a été adopté à l'unanimité par la Commission.

Art. 14 et 15.

La Commission se rallie aux suggestions du Conseil d'Etat quant à la présentation de ces deux articles et à la disposition dans le texte du code, sous les réserves ci-après :

a) Il ne peut être question de réserver l'application de l'article 1748, puisque la Commission de la

van negen jaar, de duur en de modaliteiten van de in artikel 1775 voorziene opzegging naleven ».

Hierbij weze opgemerkt, dat het woord « verkrijger » zowel op de verkrijger ten bezwarenden als ten kostelozen titel slaat. Het is overigens daarom dat het woord « koper » in de Nederlandse tekst vervangen werd door het woord « verkrijger ».

Art. 5 tot 12.

De Commissie sluit zich aan bij de opmerkingen van de Raad van State die in de tekst achteraan dit verslag worden vermeld.

Nochtans, in verband met het hoofdstuk betreffende artikelen 9 en 10 (blz. 9 van het advies van de Raad van State), is de Commissie van mening dat artikel 1772 moet luiden als volgt : « Art. 1772. — De gevolgen van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst, kunnen door een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter gelegd worden ».

In alinea 7 van artikel 11 betreffende de percelen die worden overgenomen om ze voor gebouwen te gebruiken, wordt voorzien dat, indien het bouwwerk, zonder ernstige, redelijke en gegronde reden, niet is voltooid binnen een termijn van één jaar te rekenen van de ontruiming door de pachter, laatstgenoemde schadevergoeding en zijn terugkeer op het goed kan bekomen. De Raad van State merkt terecht op dat dit aanleiding zou kunnen geven tot bijzonder moeilijke toestanden. Men heeft er in de Commissie op gewezen dat men niet goed inzielt hoe een verpachter zou kunnen verplicht worden een gebouw af te breken waarvan de opbouw begonnen werd, ten einde de pachter in staat te stellen terug op het goed te komen.

Daarom was de Commissie het eens om het woord « voltooid » te vervangen door het woord « begonnen ». Wegens de beperkte strekking van de bepaling, zijn misbruiken op dat gebied vrijwel niet denkbaar.

Art. 13 (nieuw).

Dit artikel 13 (nieuw) werd in het ontwerp ingevoegd ingevolge een amendement ingediend tijdens de jongste besprekingen in openbare vergadering (vergadering van 20 October 1948).

Een amendement voorgesteld door een lid van de Commissie dat er toe strekte dit nieuw artikel weg te laten, werd eenparig door de Commissie aangenomen.

Art. 14 en 15.

De Commissie sluit zich bij de suggesties van de Raad van State aan, wat de vorm betreft van deze twee artikelen en de inschakeling er van in de tekst van het Wetboek, onder volgend voorbehoud :

a) Er kan geen sprake van zijn, de toepassing van artikel 1748 voor te behouden, daar de Commissie

Chambre et celle-ci même estiment que les obligations de l'acquéreur sont les mêmes que celles du bailleur à la fin de la période de neuf années.

b) Il est bien entendu que l'intention du législateur a été et reste de faire échapper à la durée de neuf années; même pour la première occupation, les parcelles achetées par la Société des Habitations à Bon Marché et ses sociétés agréées ainsi que par la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne et par ses sociétés agréées.

Cette précision est donnée en raison du doute que laissait entrevoir l'avis du Conseil d'Etat.

c) Tout en faisant sien le texte du Conseil d'Etat, la Commission a estimé qu'il n'y avait pas lieu de maintenir le troisième alinéa de l'article 14, ainsi conçu : « Lorsque le bail n'a pas de durée déterminée, il ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant l'époque fixée pour le départ ».

La Commission estime, en effet, que dès l'application de la loi nouvelle, il n'y aura plus de bail à durée indéterminée : celle-ci est, en effet, toujours fixée à neuf années par la loi, à défaut de fixation d'une durée plus longue par les parties.

La notion de bail à durée indéterminée n'est plus reprise qu'à l'article 20, au chapitre des dispositions transitoires. Il s'agit, en effet, à cet article, de régler le sort des baux en cours à durée indéterminée en vertu de la loi du 7 mars 1929.

Les baux à durée indéterminée dont il est question dans cet article sont les baux qui, au moment de l'entrée en vigueur de la loi, seront en cours depuis plus de neuf ans ou les baux résiliés valablement avant l'expiration de cette durée en vertu d'une convention prévue à l'ancien article 1774 ou 1775, et dont le locataire est resté dans les lieux malgré l'expiration du congé, conformément à l'article 1776 ancien.

Art. 16 à 21.

La Commission se rallie aux conclusions de l'avis du Conseil d'Etat et aux modifications de formes suggérées.

La Commission estime notamment qu'il y a lieu de reprendre à l'article 1778 la disposition de l'ancien article 1778 relatif aux travaux de drainage effectués par le preneur.

En ce qui concerne l'article 19 relatif à la compétence *ratione loci* du juge de paix, rédigé comme suit (*partim*) : « Le juge du siège de l'exploitation est seul compétent pour connaître des contestations en matière de bail à ferme », le Conseil d'Etat fait obser-

van de Kamer en de Kamer zelf oordelen, dat de verplichtingen van de verkrijger dezelfde zijn als die van de verpachter na het verstrijken van de termijn van negen jaar.

b) Er dient wel verstaan, dat de bedoeling van de wetgever was en blijft, van de duur van 9 jaar, ook voor het eerste gebruik, de percelen te ontslaan, die gekocht worden door de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en de door haar erkende maatschappijen, alsook door de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom en de door haar erkende maatschappijen.

Dit wordt nader bepaald, om wille van de twijfel waaraan het advies van de Raad van State aanleiding zou kunnen geven.

c) Al neemt de Commissie de tekst van de Raad van State over, heeft zij gemeend dat er geen aanleiding toe bestond, de derde alinea van artikel 14 te handhaven, die luidt als volgt : « Wanneer de pacht geen bepaalde duur heeft, neemt zij slechts een einde, mits opzegging gedaan wordt ten minste twee jaar vóór het tijdstip bepaald voor het vertrek ».

De Commissie meent immers, dat er geen pacht met bepaalde duur meer zal bestaan, zodra de nieuwe wet toegepast zal worden : de duur wordt immers altijd door de wet op 9 jaar vastgesteld, bij gebreke van vaststelling van een langere duur door partijen.

Het begrip van pacht met onbepaalde duur wordt slechts in artikel 20, in het hoofdstuk betreffende de overgangsmaatregelen, opgenomen. Dit artikel betreft immers de regeling van het lot der lopende pachten met onbepaalde duur, krachtens de wet van 7 Maart 1929.

De pachten met onbepaalde duur waarvan sprake in dit artikel zijn de pachten, die op het ogenblik van de inwerkingtreding van de wet sedert meer dan 9 jaar lopen, of de pachten, die vóór het verstrijken van deze termijn geldig werden verbroken krachtens een overeenkomst voorzien bij het vroeger artikel 1774 of 1775, en wanneer de pachter ondanks de opzegging in het bezit gebleven is overeenkomstig 't vroeger artikel 1776.

Art. 16 tot 21.

De Commissie sluit zich aan bij de besluiten van het advies van de Raad van State, en bij de voorgestelde wijzigingen van de vorm.

De Commissie meent o.m. dat de bepaling van het vroeger artikel 1778 betreffende de draineringswerken uitgevoerd door de pachter, in artikel 1778 dient overgenomen.

Wat artikel 19 aangaande de bevoegdheid *ratione loci* van de vrederechter betreft, welk artikel luidt (*partim*) : « Alleen de vrederechter van de zetel van het bedrijf is bevoegd om kennis te nemen van de betwistingen in zake landpacht », laat de Raad van

ver que cette disposition peut avoir pour conséquence d'attribuer la compétence exclusive à un juge autre que celui de la situation de la parcelle louée.

A l'article 20, la Commission propose de remplacer le chiffre 1948 par 1949 dans la disposition visant l'entrée en vigueur de l'article 1764^{ter} du Code (*nouveau*). Il s'agit de la disposition relative à la révision des fermages.

A l'article 21 également le Conseil d'Etat demande s'il ne serait pas utile d'abroger la loi du 31 mars 1948 prorogeant les baux à ferme. La Commission ne croit pas la chose nécessaire étant donné que l'article premier de cette loi dispose qu'il y sera mis fin par arrêté royal. Il va de soi que dès que le présent projet sera publié au *Moniteur*, il appartiendra au Gouvernement de mettre fin aux effets de l'application de la loi du 31 mars 1948.

Le présent rapport a été voté à l'unanimité.

Le Rapporteur,
J. DISCRY.

Le Président,
H. HEYMAN.

TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION.

Article premier.

Un article 1716^{bis}, libellé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« Lorsqu'il s'agit d'un bien rural d'un hectare au moins, ou comprenant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation, le bail doit être fait par écrit, faute de quoi le preneur et ses ayants droit peuvent faire la preuve de l'existence du bail et de ses modifications ultérieures par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

» L'article 1716 n'est pas applicable à ce bail. »

Art. 2.

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 peut cependant, nonobstant toutes dispositions contraires et sans l'autorisation du bailleur, céder son bail ou sous-louer tout ou partie du bien loué à l'un de ses descendants. »

State opmerken dat bedoelde bepaling ten gevolge kan hebben, dat de uitsluitende bevoegdheid wordt verleend aan een ander rechter dan die van het verpachte perceel.

In artikel 20 stelt de Commissie voor het cijfer 1948 door 1949 te vervangen in de bepaling die slaat op de inwerkingtreding van artikel 1764^{ter} (*nieuw*) van het Wetboek. Het gaat over de bepaling betreffende de herziening van de pachtprijs.

Omtrent artikel 21 vraagt de Raad van State eveneens of het niet nuttig zou zijn de wet van 31 Maart 1948 tot verlenging van de pachtovereenkomsten in te trekken. De Commissie meent dat zulks niet nodig is, daar artikel 1 van dezelfde wet bepaalt, dat een koninklijk besluit een einde er aan zal maken. Het spreekt vanzelf dat de Regering aan de gevolgen van de toepassing van de wet van 31 Maart 1948 een einde zal moeten maken, zodra dit ontwerp in het *Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Dit verslag werd eenparig aangenomen.

De Verslaggever,
J. DISCRY.

De Voorzitter,
H. HEYMAN.

TEKST VOORGESTELD DOOR DE COMMISSIE.

Eerste artikel.

Een artikel 1716^{bis} dat luidt als volgt wordt in het Burgerlijk Wetboek ingelast :

« Betreft het een landeigendom van ten minste één hectare, of die een bedrijfsgebouw of woonhuis omvat, dan moet de pachtovereenkomst schriftelijk worden aangegaan, bij gebreke waarvan de pachter en zijn rechthebbenden het bewijs van het bestaan van de pacht en van haar latere wijzigingen kunnen leveren door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

» Artikel 1716 is niet toepasselijk op deze pachtovereenkomst. »

Art. 2.

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

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

» Nochtans kan hij, niettegenstaande elke strijdige bepalingen en zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht overdragen aan een van zijn afstammelingen of hem het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven. »

Art. 3.

§ 1. L'alinéa 2 de l'article 1742 est modifié comme suit :

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

» § 2. Les alinéas 4 et 5 de l'article 1742 sont remplacés par les dispositions suivantes :

» Toute disposition par laquelle le bailleur se réserve le droit de résilier le bail en cas de décès du preneur est sans effet.

» Le bailleur a néanmoins le droit d'exiger qu'un seul parmi les héritiers ou ayants droit du preneur soit désigné pour continuer le bail en cours. Dans ce but, il signifie cette volonté aux héritiers ou ayants droit du preneur. La signification doit, à peine de nullité, être faite par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste dans les trois mois qui suivent le décès du preneur.

» Les héritiers ou ayants droit du preneur sont tenus, dans les six mois de la signification, de désigner celui d'entre eux qui sera considéré comme preneur unique.

» Au cas où les héritiers ou ayants droit du preneur laissent cette signification sans réponse dans le délai prescrit, le bailleur peut résilier le bail en observant le délai de préavis prévu à l'article 1775. »

Art. 3bis.

L'article 1743 du Code civil est complété comme suit :

« L'acquéreur d'un bien rural doit, en outre, se conformer aux dispositions de l'article 1748, alinéas 2 et suivants. »

Art. 4.

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

« L'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser le fermier alors même que le bail n'est pas authentique, n'a pas date certaine ou réserve la faculté d'expulsion avant l'expiration du terme minimum prévu à l'article 1774, § 2, si ce n'est en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants; à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci; à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs ou ses neveux et nièces. L'acquéreur devra observer le délai et les modalités de préavis prévus à l'article 1775, tant en cours de bail qu'à la fin de chaque période de neuf années.

Art. 3.

§ 1. Alinea 2 van artikel 1742 wordt gewijzigd als volgt :

« Betreft het echter een landeigendom, dan kunnen de erfgenamen of de rechthebbenden van de overleden pachter, niettegenstaande elke strijdige overeenkomst die dagtekent van vóór het overlijden, van de voortzetting van de pacht afzien, mits zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgend op het overlijden.

» § 2. De vierde en vijfde alinea's van artikel 1742 worden vervangen door de volgende bepalingen :

» Elke bepaling, waarbij de verpachter zich het recht voorbehoudt om aan de pacht een einde te maken bij het overlijden van de pachter, is zonder waarde.

» De verpachter heeft nochtans het recht te eisen dat één van de erfgenamen of rechthebbenden van de pachter aangewezen wordt om de lopende pacht voort te zetten. Te dien einde geeft hij deze wil te kennen aan de erfgenamen of aan de rechthebbenden van de pachter. De betekening moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij een deurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief, binnen drie maanden na het overlijden van de pachter.

» De erfgenamen of rechthebbenden van de pachter zijn gehouden, binnen zes maanden na de betekening, degene onder hen die als enige pachter zal worden beschouwd, aan te wijzen.

» Ingeval de erfgenamen of rechthebbenden van de pachter deze betekening binnen de voorgeschreven termijn onbeantwoord laten, kan de verpachter aan de pacht een einde maken met inachtneming van de bij artikel 1775 bepaalde opzeggingstermijn. »

Art. 3bis.

Artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt aangevuld :

« De verkrijger van een landeigendom moet bovendien de bepalingen naleven van artikel 1748, alinea's 2 en volgende. »

Art. 4.

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

« De pachter kan door de verkrijger van een landeigendom niet uitgezet worden, zelfs wanneer de pacht niet authentiek is, geen vaste datum heeft of het recht van uitzetting voorbehoudt, vóór het verstrijken van de bij artikel 1774, § 2 bepaalde minimumtermijn, tenzij om zelf de eigendom in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming over te dragen aan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie; aan zijn echtgenoot, aan diens bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende linie; aan zijn broeders en zusters, zijn schoonbroeders en schoonzusters of zijn neven en nichten. De verkrijger moet de bij artikel 1775 bepaalde termijn en de modaliteiten van opzegging in acht nemen, zowel tijdens de pacht als bij het einde van elk tijdperk van negen jaar.

» Si l'acquéreur ou ses ayants droit énumérés ci-dessus, sans justifier d'un motif sérieux, raisonnable et fondé né après le préavis, ne commencent l'exploitation dans les six mois et ne la continuent pendant six ans depuis le jour du départ du fermier, celui-ci pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués sans préjudice de dommages-intérêts.

» § 2. Dans le dernier alinéa de l'article 1748, les mots « résultant de l'alinéa précédent » sont remplacés par « résultant de l'alinéa 2 ».

Art. 5.

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, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent être stipulés et aucun d'entre eux ne peut intervenir pour une valeur supérieure à quarante pour cent du fermage global converti en espèces à la date du bail.

» Il en est de même s'il s'agit d'un fermage stipulé en tout ou en partie par référence à des produits agricoles.

» 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 observées 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.

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

« Sont sans effet toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui, exception faite pour le curage des fossés et des cours d'eau non navigables ni flottables traversant ou bordant le bien loué.

» Indien de verkrijger of zijn hierboven opgesomde rechthebbenden, zonder een ernstige, redelijke en gegronde reden, ontstaan na de opzegging, te doen gelden, geen begin maken met de inbedrijfneming binnen zes maanden en hiermede niet doorgaan gedurende zes jaren te rekenen van de dag van het vertrek van de pachter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer op het verhuurde goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

» § 2. In de laatste alinea van artikel 1748 worden de woorden « uit de vorige alinea voortvloeiende » vervangen door « uit alinea 2 voortvloeiende ».

Art. 5.

Na artikel 1764 van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764bis toegevoegd dat luidt als volgt :

« Indien de pachtprijs geheel of gedeeltelijk in landbouwproducten bedongen wordt, kan zulks alleen geschieden in landbouwproducten van het gepachte goed of van de streek en mag geen enkel daarvan in aanmerking komen voor een hoger bedrag dan veertig ten honderd van de globale pachtprijs omgezet in speciën op de datum van de pachtovereenkomst.

» Hetzelfde geldt, wanneer het een pachtprijs betreft, die geheel of ten dele met verwijzing naar landbouwproducten bedongen wordt.

» Behoudens geschreven akkoord over de wijze van waardering der producten, die in aanmerking komen om de pachtprijs te bepalen, wordt hun waarde vastgesteld volgens het gemiddelde der officiële prijzen, die golden tijdens de twaalf maanden vóór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, volgens het gemiddelde der prijzen, welke in de streek van het gepachte goed gedurende dat tijdperk werden betaald, volgens de marktberichten die door het Ministerie van Landbouw worden bekendgemaakt.

» In geen geval mogen de door de Staat aan de producent verleende premien of toelagen begrepen worden in de waarde die aan de landbouwproducten wordt toegekend.

» Indien deze voorschriften niet werden nageleefd in de pachtovereenkomst wordt deze door de rechter, bij wie een van de partijen de zaak aanhangig maakt, verbeterd, waarbij echter de bedoelingen van de partijen zoveel mogelijk worden geëerbiedigd. De beslissing van de rechter geldt slechts voor de pachtprijzen, die na het indienen van de vordering vervallen. »

Art. 6.

Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764ter toegevoegd dat luidt als volgt :

« Blijven zonder uitwerking, alle bepalingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taxes of onverschillig welke andere lasten, die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens door hem aangegane overeenkomsten, met uitzondering van het ruimen der grachten en van niet bevaarbare en niet vlotbare waterlopen die door of langs het verpachte goed lopen. »

Art. 7.

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

« Si, dans un bail à ferme, on donne au bien loué 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 de résiliation du bail ne seront reçues que si la différence entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat est d'un vingtième au moins.

» Toute clause contraire est sans effet. »

Art. 8.

L'article 1766*bis* du Code civil est modifié comme suit :

« Sont sans effet 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 toutefois valables les clauses relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, celles qui limitent la disposition du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent pour la moitié au maximum la disposition de la paille des deux dernières années. »

Art. 9.

L'article 1772 du Code civil est modifié comme suit :

« Art. 1772. — Le preneur peut être chargé par une stipulation expresse des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel ou gelée. »

Art. 10.

L'article 1773 du Code civil est modifié comme suit :

« Art. 1773. — Le preneur ne peut être chargé des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre ou une inondation à laquelle le pays n'est pas ordinairement sujet. »

Art. 10*bis*.

1. L'article 1720 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation contraire au précédent alinéa lorsqu'il s'agit d'un bien rural. »

Art. 7.

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

« Indien, in een pacht, aan het gepachte goed een kleinere of grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pachtprijs evenredig vermeerderd of verminderd te rekenen van de eerste vervaldag die volgt op de vordering, behoudens het recht voor de pachter om de onbinding van de pacht te vragen. De vordering tot vermindering of vermeerdering van de pachtprijs en de vordering tot onbinding van de pacht zijn alleen dan ontvankelijk, indien het verschil tussen de werkelijke omvang en de omvang die in de overeenkomst vermeld staat, tenminste één twintigste bedraagt.

» Elk strijdig beding blijft zonder uitwerking. »

Art. 8.

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

« Blijven zonder uitwerking, alle bepalingen waarbij de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing der akkers of omtrent de beschikking over de producten der hoeve wordt beperkt.

» Zijn evenwel uitwerking de bepalingen betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die, waarin het zich bij de ingenottreding bevond, alsook de bepalingen, welke de beschikking over de stal mest gedurende de pacht beperken en de bepalingen, welke de beschikking over het stro van de laatste twee jaren beperken tot ten hoogste de helft. »

Art. 9.

Artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd :

« Art. 1772. — De gevolgen van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst kunnen door een uitdrukkelijk beding ten laste van de pachter gelegd worden.

Art. 10.

Artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd :

« Art. 1773. — De last van het buitengewone toeval, zoals de verwoestingen van de oorlog of een overstroming waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kan de pachter niet op zich nemen. »

Art. 10*bis*.

1. Artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Blijft zonder uitwerking elk beding, dat strijdig is met de vorige alinea, wanneer het een landeigendom betreft. »

2. L'article 1721 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation par laquelle le preneur d'un bien rural renonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le présent article. »

3. L'article 1722 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation par laquelle le preneur d'un bien rural renonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le présent article en ce qui concerne les cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1773. »

4. L'article 1755 du Code civil est complété comme suit :

« Toute stipulation contraire est sans effet lorsqu'il s'agit d'un bien rural. »

5. L'article 1769 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation par laquelle le preneur renonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le présent article, en ce qui concerne les cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1773. »

6. L'article 1770 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation par laquelle le preneur renonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le présent article, en ce qui concerne les cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1773. »

Art. 11.

L'article 1774, § 2, du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 2. I. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans. Elle est de neuf années si les parties n'ont pas fixé la durée ou si elles ont fixé une durée moindre.

» II. 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, ses enfants adoptifs ou ses ascendants; à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci; à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces. Dans ce cas, le bailleur doit observer le délai de préavis prévu à l'article 1775.

» Si le bailleur ou ses ayants droit énumérés ci-dessus, sans justifier d'un motif sérieux, raisonnable et fondé, ne commencent l'exploitation dans les six mois et ne la continuent pendant six ans depuis le jour du départ du fermier, celui-ci pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice de dommages-intérêts.

2. Artikel 1721 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Blijft zonder uitwerking, elk beding, waarbij de pachter van een landeigendom geheel of ten dele van de hem bij dit artikel toegekende rechten afziet. »

3. Artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Blijft zonder uitwerking, elk beding, waarbij de pachter van een landeigendom geheel of ten dele van de hem bij dit artikel toegekende rechten afziet, wat betreft het buitengewone toeval, in de betekenis van artikel 1773. »

4. Artikel 1755 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Elk strijdig beding blijft zonder uitwerking, wanneer het een landeigendom betreft. »

5. Artikel 1769 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Blijft zonder uitwerking, elk beding, waarbij de pachter geheel of ten dele van de hem bij dit artikel toegekende rechten afziet, wat betreft het buitengewone toeval, in de betekenis van artikel 1773. »

6. Artikel 1770 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Blijft zonder uitwerking, elk beding, waarbij de pachter geheel of ten dele van de hem bij dit artikel toegekende rechten afziet, wat betreft het buitengewone toeval, in de betekenis van artikel 1773. »

Art. 11.

Artikel 1774, § 2 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« § 2. I. De duur van de pacht mag niet minder bedragen dan negen jaar. Wanneer partijen de duur niet hebben vastgesteld of een kortere duur hebben bepaald, bedraagt deze negen jaar.

» II. Partijen kunnen overeenkomen dat de verpachter het recht zal hebben aan de pacht van het verhuurde goed een einde te maken om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van over te dragen aan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie; aan zijn echtgenoot, aan diens bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie; aan zijn broeders en zusters, aan zijn schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten. In zodanig geval moet de verpachter de bij artikel 1775 bepaalde termijn van opzegging in acht nemen.

» Indien de verpachter of zijn hierboven opgesomde rechthebbenden, zonder van een ernstige, redelijke en gegronde reden te doen blijken, geen begin maken met de inbedrijfneming binnen zes maanden en er niet mee doorgaan gedurende zes jaren te rekenen van de dag van het vertrek van de pachter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling hetzij zijn terugkeer op het verpachte goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

» III. Moyennant préavis de trois mois, réduction proportionnelle du fermage et paiement d'une indemnité, le bailleur a le droit, même en l'absence de stipulations particulières, de disposer, dans le but d'ériger une ou plusieurs habitations, d'une parcelle d'un seul tenant, ne dépassant pas dix ares, ni le dixième de la superficie du bien loué.

» En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, 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, sans motif sérieux, raisonnable et fondé, la construction projetée n'a pas été commencée dans le délai d'une année à dater de l'évacuation.

» IV. Quelle que soit la durée du bail et nonobstant toute convention particulière, le preneur, moyennant le préavis de l'article 1775, aura la faculté d'y mettre fin avant l'expiration du terme.

» Lorsqu'il s'agit du bail verbal d'un des biens ruraux, visés à l'article 1716bis, le délai de préavis est ramené à un an pour le preneur et ses ayants droit. »

Art. 12.

Le 3° du § 3 de l'article 1774 du Code civil est remplacé par ce qui suit :

« 3° A celles qui concernent les terrains qui, vu leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels au moment du bail ou soient reconnus tels par le juge. »

Art. 13.

Il est ajouté à l'article 1774 § 3 du Code civil un alinéa ainsi conçu :

« 7° Aux conventions qui concernent des terrains appartenant à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et ses sociétés agréées, à la Société Nationale de la petite Propriété Terrienne et ses sociétés agréées. »

Art. 14.

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

« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail des biens ruraux dont la durée est déterminée par la loi ou par le bail ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant son expiration.

» Le cas échéant, le délai est prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux.

» III. Mits drie maanden te voren wordt opgezegd, de pacht prijs evenredig wordt verminderd en een vergoeding wordt betaald, heeft de verpachter het recht, ook bij gebreke van bijzondere bedingen, voor het bouwen van één of meer woningen te beschikken over een aaneengesloten perceel, dat echter niet meer dan tien aren, noch meer dan een tiende van de oppervlakte van het verpachte goed kan bedragen.

» In geval van geschil omtrent de ligging van het af te nemen perceel, doet de rechter uitspraak.

» Van dit recht kan slechts éénmaal gebruik worden gemaakt ten aanzien van eenzelfde pachter en deze heeft recht op een vergoeding en op terugkeer op het goed, indien de ontworpen bouw, binnen de termijn van één jaar te rekenen van de ontruiming, en zonder ernstige, redelijke en gegronde reden, niet begonnen is.

» IV. Welke de duur van de pacht ook zijn mag en niet tegenstaande elke bijzondere overeenkomst, kan de pachter, mits hij de bij artikel 1775 bedoelde opzegging doet, aan de pacht een einde maken vóór het verstrijken van de termijn.

» Betreft het de mondelinge pacht van één der bij artikel 1716bis bedoelde landeigendommen, dan wordt de opzeggingstermijn voor de pachter en zijn rechthebbenden teruggebracht op één jaar. »

Art. 12.

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

« 3° Op die welke gronden betreffen die, gezien hun ligging, moeten beschouwd worden als bouwgronden of gronden voor de nijverheid bestemd, mits zij als dusdanig werden opgegeven op het ogenblik der verpachting of door de vrederechter als dusdanig worden erkend. »

Art. 13.

Aan artikel 1774, § 3 van het Burgerlijk Wetboek wordt een alinea toegevoegd waarvan de tekst luidt als volgt :

« 7° Op de overeenkomsten welke gronden betreffen, toebehorende aan de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en haar erkende maatschappijen en aan de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom en haar erkende maatschappijen. »

Art. 14.

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

« Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt de pacht van landeigendommen, waarvan de duur bepaald wordt door de wet of door de pacht, slechts een einde, mits opzegging gedaan wordt ten minste twee jaar vóór het verstrijken van de pacht.

» In voorkomend geval wordt de termijn verlengd, zo dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek vastgesteld door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik.

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

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

» L'opposition au congé est notifiée par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité.

» Dans le cas d'opposition au congé, et dans les trois mois de celle-ci, à peine de déchéance, le bailleur est tenu de citer le preneur en validation du congé 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.

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

» Aucun congé n'est requis s'il s'agit de conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année.

» Le délai est de trois mois au moins s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués ainsi qu'il est dit à l'article 1774, § 3, 3°.

» Si, sans motif raisonnable, sérieux et fondé, le bailleur n'affecte pas le terrain à la construction ou à sa destination industrielle dans l'année qui suit le départ du fermier, celui-ci peut réclamer soit des dommages-intérêts soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice des dommages-intérêts.

» La convention prévue à l'article 1774, § 3, 4° prendra fin de plein droit, à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail.

» Le congé est de six mois lorsque les sociétés visées à l'article 1774, § 3, 7° donnent congé en vue de réaliser leur objet social. Ce délai est prorogé éventuellement pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

» Tout congé doit être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité. »

Art. 15.

L'article 1776 du Code civil est modifié comme suit :

« A défaut du congé prévu à l'article 1775, le bail continue par reconduction pour une durée de neuf ans, prenant cours à l'expiration de son terme. Il en est de même lorsque le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé. Chacune des parties peut mettre fin au bail continué par reconduction, en se conformant aux

» De l'opzegging door de verpachter moet, op straffe van nietigheid, duidelijk de redenen vermelden waarom zij wordt gedaan.

» Binnen drie maanden na de betekening van de opzegging, op straffe van verval, kan de pachter daartegen verzet doen, hetzij hij zich op de nietigheid er van beroept, hetzij hij de geldigheid of de gegrondheid van de aangevoerde reden of redenen betwist.

» Het verzet tegen de opzegging wordt, op straffe van nietigheid, betekend bij een deurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief.

» In geval van verzet tegen de opzegging en op straffe van verval, binnen drie maanden te rekenen van het verzet, is de verpachter gehouden de pachter tot geldigverklaring van de opzegging te dagvaarden voor de vrederechter. Deze doet over het geschil uitspraak, met inachtneming van alle betrokken belangen en verklaart de regelmatig gedane opzegging geldig, indien de aangevoerde redenen redelijk, ernstig en gegrond zijn.

» Elke strijdige overeenkomst is nietig, tenzij aangegaan na de opzegging en voortvloeiend uit een authentieke akte of uit een verklaring, op ondervraging afgelegd voor de vrederechter van het kanton waarin de zetel van het bedrijf gevestigd is.

» Geen opzegging is vereist, indien het overeenkomsten betreft, waarvan het voorwerp een mindere duur dan één jaar insluit.

» De termijn is ten minste drie maanden, wanneer het gronden betreft die te algemenen nutte onteigend of verworven zijn, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zoals is bepaald in artikel 1774, § 3, 3°.

» Indien de verpachter, zonder redelijke, ernstige en gegronde reden, de grond niet gebruikt voor het uitvoeren van bouwwerk of voor zijn industriële bestemming, binnen het jaar na het vertrek van de pachter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer op het gepacht goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

» De overeenkomst, bedoeld bij artikel 1774, § 3, 4° neemt van rechtswege een einde op de eerste vervaldag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst.

» De opzegging bedraagt zes maanden wanneer de in artikel 1774, § 3, 7° bedoelde maatschappijen opzegging doen met het oog op het bereiken van hun maatschappelijk doel. Deze termijn wordt, in voorkomend geval, verlengd om de pachter gelegenheid te geven de wassende vruchten te oogsten.

» Elke opzegging moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij een deurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief. »

Art. 15.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wethoek wordt gewijzigd als volgt :

« Bij gebreke van de bij artikel 1775 bedoelde opzegging, gaat de pacht door wederinhuring verder voor een duur van negen jaar, die ingaat bij het verstrijken van haar termijn. Dit geldt eveneens wanneer de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt. Elke van beide partijen kan een einde maken aan de pacht, ver-

dispositions de l'article 1775 : le bailleur, à l'expiration du terme, sauf dans le cas prévu à l'article 1774, § 2, II et le preneur à tout moment du bail. »

Art. 16.

Un article 176⁴*quater* libellé comme suit est ajouté au Code civil :

« Les parties ont le droit de demander, dans les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat, la revision du fermage pour l'avenir lorsque, eu égard aux circonstances économiques générales, la rentabilité de l'exploitation a varié de quinze pour cent 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 revision, suivant le cas.

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

Art. 17.

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

« § 1, 1°. Le preneur a le droit de faire les constructions, travaux et tous ouvrages utiles à l'exploitation du bien loué et conformes à sa destination.

» A défaut de consentement écrit du bailleur, le preneur peut solliciter du juge de paix l'autorisation d'exécuter les 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 peut dépasser le montant de trois années du fermage en cours. A la fin des travaux, l'état des dépenses lui est soumis pour taxation.

» Lorsque les ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur ou 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 le preneur a exécuté les ouvrages sans consentement écrit du bailleur ni autorisation du juge, il ne peut, de sa propre autorité, les enlever. Le bailleur a le choix soit de l'y contraindre, soit de retenir les ouvrages moyennant une indemnité fixée comme ci-après.

lengd door wederinhuring, met inachtneming van de bepalingen van artikel 1775 : de verpachter, bij het verstrijken van de termijn, uitgezonderd in het geval voorzien bij artikel 1774, § 2, II, en de pachter op elk ogenblik van de pacht. »

Art. 16.

Een artikel 176⁴*quater*, luidend als volgt, wordt aan het Burgerlijk Wetboek toegevoegd :

« Partijen hebben het recht, binnen zes maanden volgend op het verstrijken van elke termijn van drie jaar, voor de toekomst herziening van de pachtprijs aan te vragen, wanneer, met inachtneming van de algemene economische omstandigheden, de rentabiliteit van het bedrijf een verandering van ten minste vijftien ten honderd heeft ondergaan.

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

» Het percentage voor de wijziging in de pachtprijs, dat door de rechter wordt aangenomen, wordt, al naar het geval, toegepast op de pachtprijs vastgesteld in het contract of bij de laatste herziening. »

Art. 17.

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

« §1, 1°. De pachter heeft het recht de gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren, die dienstig zijn voor de exploitatie van het gepachte goed en die stroken met de bestemming ervan.

» Bij gebreke van schriftelijke toestemming van de verpachter, kan de pachter aan de vrederechter machtiging vragen om de gebouwen op te trekken en de werken uit te voeren. De rechter doet uitspraak, na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben, in voorkomend geval na advies van de Rijkslandbouwkundige van de streek; hij houdt rekening met het belang der werken vergeleken met het belang van het gepachte goed, alsook met hun noodzakelijkheid voor een goede exploitatie, waarbij de economische omstandigheden worden in acht genomen. Hij bepaalt welke werken geoorloofd zijn en stelt hun maximumkosten vast; deze laatste mogen het bedrag van drie jaar van de lopende pachtprijs niet te boven gaan. Na het beëindigen van de werken wordt de staat der uitgaven hem ter begroting voorgelegd.

» Wanneer de werken uitgevoerd zijn met schriftelijke toestemming van de verpachter of met machtiging van de rechter, kan de pachter die niet wegruimen zonder toestemming van de verpachter, noch kan de verpachter bij het verstrijken van de pacht er de wegruiming van vorderen.

» Wanneer de pachter zonder schriftelijke toestemming van de verpachter of machtiging van de rechter de werken heeft uitgevoerd, kan hij ze op eigen gezag niet wegruimen. De verpachter kan, naar verkiezen, ofwel hem tot wegruiming dwingen, ofwel de werken behouden tegen een vergoeding, te bepalen zoals hierna aangeduid.

» Le bailleur doit 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 peut les enlever. Dans ce cas, comme aussi dans le cas où le bailleur lui en impose l'enlèvement, le preneur doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

» Si les ouvrages demeurent, le bailleur doit payer, à la fin du bail, au preneur qui en a supporté les frais, l'indemnité convenue ou, à défaut, la valeur des ouvrages à cette époque, eu égard à la destination du bien loué et compte tenu de la vétusté.

» Dans le cas où les travaux ont été exécutés sans le consentement écrit du bailleur, cette indemnité ne peut excéder le montant du fermage des trois dernières années.

» 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.

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

» Toute stipulation contraire aux prescriptions du présent § 1, 1°, est sans effet.

» 2° Aucune plantation nouvelle 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.

» Sont néanmoins permises sans accord les plantations de remplacement d'arbres morts ou exploités ou encore celles qui sont nécessaires à 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 du bien loué.

» Si les plantations donnent une plus-value ou une moins-value au bien loué, le preneur ou le bailleur a droit, en fin de bail, à une indemnité à fixer de commun accord ou à dire d'expert.

» Le bailleur peut à tout moment se libérer de la dette qui résulte pour lui des constructions, travaux, ouvrages ou plantations que le preneur a été autorisé à faire sur le bien loué.

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

Art. 18.

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

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

» De verpachter moet uiterlijk één jaar vóór het verstrijken der pacht zijn besluit dienaangaande bij een ter post aangetekende brief aan de pachter betekenen.

» Indien de verpachter zijn besluit om de werken te behouden niet binnen deze termijn heeft betekend, mag de pachter die wegruimen. In dit geval, evenals in het geval dat de verpachter hem tot wegruiming noodzaakt, moet de pachter de plaatsen herstellen in de staat waarin hij die aangetroffen heeft.

» Indien de werken behouden blijven, moet de verpachter, bij het verstrijken van de pacht, aan de pachter die de kosten daarvan gedragen heeft, de bedongen vergoeding betalen of, bij gebreke van een beding dienaangaande, de waarde van de werken op dat tijdstip, gelet op de bestemming van het gepachte goed en met inachtneming van de ouderdom er van.

» Ingeval de werken zijn uitgevoerd zonder schriftelijke toestemming van de verpachter, mag die vergoeding het bedrag van de laatste drie jaar van de lopende pacht prijs niet te boven gaan.

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

» In geen geval, mag de verpachter de wegruiming vorderen van draineringswerken die zonder zijn toestemming zijn uitgevoerd.

» Elke met de voorschriften van deze § 1, 1° strijdige bepaling blijft zonder uitwerking !

» 2°. Geen nieuwe beplanting met hoog- of laagstammige fruitbomen of met woudbomen kan geschieden dan krachtens een schriftelijke overeenkomst tussen verpachter en pachter.

» Is evenwel zonder overeenkomst geoorloofd, de aanplanting ter vervanging van dode of gevelde bomen of die welke noodzakelijk is voor de bewaring van het goed.

» De pachter is eveneens gerechtigd tot het aanplanten van fruitbomen, op voorwaarde dat de voor de fruitteelt bestemde oppervlakte één dertigste van de totale oppervlakte van het gepachte goed niet te boven gaat.

» 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 een vergoeding die in gemeen overleg of naar het zeggen van een deskundige wordt bepaald.

» De verpachter kan zich te allen tijde vrijmaken van de schuld, die te zijnen laste ontstaat uit hoofde van de gebouwen, werken of beplantingen, welke de pachter gemachtigd werd op het gepachte goed aan te brengen.

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

Art. 18.

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

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

Art. 19.

§ 1. Il est ajouté à la loi du 25 mars 1876 contenant le Titre 1^{er} du livre préliminaire du Code de Procédure civile, un article 42bis ainsi conçu :

« Art. 42bis. — Le juge du siège de l'exploitation est seul compétent pour connaître des contestations en matière de bail à ferme.

» § 2. Il est ajouté au Livre 1^{er} de la première partie du Code de Procédure civile, un Titre XII et un article 59 ainsi libellés :

» Titre XII. — De la procédure en justice de paix en matière de bail à ferme.

» Art. 59. — Aucune action en matière de bail à ferme n'est recevable sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge une requête écrite ou verbale aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier. Dans la huitaine de la requête, le juge appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal 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 ci-dessus produit, quant aux délais impartis par la loi, les effets de la citation en justice, à la condition que celle-ci soit donnée dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties.

» Au cours de ce préliminaire de conciliation le juge peut, d'initiative ou à la demande des parties, prendre l'avis d'un conseiller technique.

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

Art. 20.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à tous les baux en cours ou prorogés au moment de la mise en vigueur de la loi :

« Dans les trois mois de la mise en vigueur de la présente loi, le bailleur qui a antérieurement donné congé et qui estime avoir un motif raisonnable, sérieux et fondé pour faire valider le congé donné, est tenu de citer à cette fin le preneur devant le juge de paix en se conformant aux dispositions de l'article 59 du Code de Procédure civile.

» En cas de validation du congé, le preneur ne pourra être forcé de déguerpir des lieux loués qu'à la seconde échéance du bail qui suit la mise en vigueur de la loi.

Art. 19.

§ 1. Aan de wet van 25 Maart 1876, houdende Titel 1 van het voorafgaand boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, wordt een artikel 42bis toegevoegd, luidend als volgt :

« Art. 42bis. — Alleen de rechter van het kanton waar de zetel van het bedrijf gevestigd is, is bevoegd om kennis te nemen van de geschillen in zake pacht.

» § 2. Aan Deel 1, Boek 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden een Titel XII en een artikel 59 toegevoegd, luidend als volgt :

» Titel XII. — Rechtspleging voor het vredegericht in pachtzaken.

» Art. 59. — Geen vordering in zake pacht is ontvankelijk, indien de eiser niet vooraf een schriftelijk of mondeling verzoek tot de rechter heeft gericht, ten einde de toekomstige verweerder tot verzoening te doen oproepen. Ontvangstbewijs hiervan wordt door de griffier afgeleverd. Binnen acht dagen te rekenen van het verzoek, roept de rechter de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt proces-verbaal opgemaakt. Indien een akkoord tot stand komt, worden de bewoordingen er van in het proces-verbaal vastgesteld en de uitgifte wordt met het formulier van tenuitvoerlegging bekleed.

» Het hierboven bedoelde verzoek heeft, wat de bij de wet opgelegde termijnen betreft, de waarde van een dagvaarding voor de rechter, voor zover gedagvaard wordt binnen de maand te rekenen van de datum van het proces-verbaal, waarbij wordt vastgesteld dat geen minnelijke schikking tussen partijen is tot stand gekomen.

» Tijdens de voorafgaande poging tot verzoening kan de rechter, op eigen initiatief of op aanvraag van partijen, het advies van een technisch raadgever inwinnen.

» De bezoldiging van de door de rechter aangestelde technische raadgever wordt bepaald volgens een bij koninklijk besluit vast te stellen tarief. Zij valt voor de helft ten laste van elke der partijen, behalve in geval van niet-verzoening en proces; alsdan komt zij, op verzoek van de winnende partij, ten laste van de verliezende partij, onverminderd de artikelen 130 en 131 van dit Wetboek. »

Art. 20.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op alle op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet lopende of verlengde pachten :

« De verpachter, die vroeger opzegging heeft gedaan en oordeelt een redelijke, ernstige en gegronde reden te hebben om de gedane opzegging geldig te doen verklaren, moet, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, met dat doel de pachter voor de vrederechter dagvaarden, met inachtneming van de bepalingen van artikel 59 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

» In geval van geldigverklaring van de opzegging, kan de pachter niet eerder genoodzaakt worden het gepachte goed te ontruimen dan op de tweede vervaldag van de pacht na de inwerkingtreding van de wet.

» Dans les baux en cours d'une durée indéterminée, la durée de neuf ans visée à l'article 1776 du Code civil commencera à la première échéance qui suivra l'entrée en vigueur de la loi, sauf le droit pour le bailleur de donner congé, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, aux conditions et pour les motifs prévus à l'article 1775 du Code civil.

» Les baux ainsi renouvelés peuvent, en tout temps, même si le droit d'expulsion n'a pas été réservé dans le contrat, être résiliés par le bailleur dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'article 1774, § 2, II du Code civil.

» 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 1764bis du Code civil, dès la première échéance et, éventuellement, suivant la procédure prévue au troisième alinéa du dit article.

» Ne s'appliquent qu'aux baux conclus depuis le jour de la mise en vigueur de la loi, les dispositions de l'article 1766bis du Code civil relatives au bail écrit et celles de l'article 1778, § 6, du Code civil relatives à l'état des lieux.

» L'article 1764ter du Code civil est applicable aux baux en cours, à compter du 1^{er} janvier 1949, sauf revision corrélative du fermage par accord des parties ou par justice.

» Dans les trois mois de la mise 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 quinze pour cent aux fermages alors pratiqués dans la région.

» Un arrêté royal fixera la date d'entrée en vigueur des dispositions prévues à l'alinéa 3 de l'article 1764bis du Code civil. 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.

» La présente loi ne déroge pas aux dispositions prises en exécution de l'arrêté-loi du 22 janvier 1945 concernant la répression des infractions à la réglementation relative à l'approvisionnement du pays. »

Art. 21.

» 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. »

» Voor de lopende pachten van onbepaalde duur, gaat de in artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde duur van negen jaar in op de eerste vervaldag na de inwerkingtreding van de wet, met dien verstande dat de verpachter het recht heeft opzegging te doen binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de wet, onder de voorwaarden en om de redenen bepaald bij artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek.

» Aan de aldus hernieuwde pachten kan te allen tijde, zelfs indien het recht van uitzetting niet voorbehouden werd in het contract, door de verpachter een einde gemaakt worden in de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald bij artikel 1774, § 2, II van het Burgerlijk Wetboek.

» De pachtprizen der lopende pachten, welke in landbouwproducten of met verwijzing naar zodanige producten vastgesteld zijn, worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen van artikel 1764bis van het Burgerlijk Wetboek, te rekenen van de eerste vervaldag en, in voorkomend geval, volgens de wijze bepaald bij de derde alinea van bedoeld artikel.

» De bepalingen van artikel 1766bis van het Burgerlijk Wetboek betreffende de geschreven pachtovereenkomst en die van artikel 1778, § 6, van het Burgerlijk Wetboek betreffende de plaatsbeschrijving, zijn eerst van toepassing op de pachten gesloten van af de dag waarop de wet in werking treedt.

» Artikel 1764ter van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de lopende pachten, te rekenen van 1 Januari 1949, behoudens correlatieve herziening van de pachtprijs door akkoord van partijen of door het gerecht.

» Binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet kunnen de partijen aan de vrederechter de aanpassing van de pachtprijs vragen, mits zij bewijzen dat, wegens bijzondere omstandigheden, de pachtprijs ten tijde van de overeenkomst was vastgesteld op een bedrag, dat ten minste vijftien ten honderd hoger of lager was dan de toen in de streek betaalde pachtprizen.

» Een koninklijk besluit zal de datum vaststellen waarop de bepalingen van de derde alinea van artikel 1764bis van het Burgerlijk Wetboek in werking treden. Tot die datum mogen geen andere prijzen worden toegepast dan de prijzen welke door de Regering worden vastgesteld voor de landbouwproducten, die als referentie dienen voor de berekening van de pachtprizen.

» Deze wet doet geen afbreuk aan de bepalingen, die genomen werden krachtens de besluitwet van 22 Januari 1945 betreffende het beteugelen van elke inbreuk op de reglementering betreffende de bevoorrading van het land. »

Art. 21.

» Voor zover zij mochten strijdig zijn met de bepalingen van deze wet, worden de bepalingen van de wet van 7 Mei 1929 op de verhuring van de landeigendommen van de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen ingetrokken. »

ANNEXE**PROJET DE LOI**

modifiant la législation sur le bail à ferme.

ROYAUME DE BELGIQUE.

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT.

Le Conseil d'Etat, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Président de la Chambre des Représentants, le 23 octobre 1948, d'une demande d'avis sur le projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme (*Chambre des Représentants*, 1947-1948, n° 680), a donné en sa séance du 29 novembre 1948 l'avis suivant :

Article premier.

Cet article donne lieu à plusieurs remarques :

1. La disposition proposée qui complète l'article 1714 du Code civil n'apporte aucune modification à la règle suivant laquelle il est permis de louer par écrit ou verbalement.

Certes, l'administration de la preuve du bail, telle qu'elle est organisée dans l'article premier du projet, a pour but d'inciter les parties à contracter par écrit; le bail verbal n'en demeure pas moins valable.

2. Le texte proposé comprend :

a) des dispositions relatives à la preuve du bail, tant dans le chef du bailleur que du fermier;

b) des dispositions relatives à la résiliation du bail verbal.

BIJLAGE**WETSONTWERP**

houdende wijziging van de wetgeving
betreffende de landpacht.

KONINKRIJK BELGIE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De Raad van State, afdeling wetgeving, tweede kamer, verzocht door de Voorzitter van de Kamer der Volksvertegenwoordigers op 23 October 1948, hem van advies te dienen over het wetsontwerp houdende wijzigingen van de wetgeving betreffende de landpacht (*Kamer der Volksvertegenwoordigers*, 1947-1948, n° 680), heeft ter zitting van 29 November 1948 het volgend advies gegeven :

Eerste artikel.

Omtrent dit artikel kunnen verschillende opmerkingen worden gemaakt :

1. Door de voorgestelde bepaling, die artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek aanvult, wordt geen wijziging gebracht aan de regel dat de huur bij geschrift of mondeling kan geschieden.

Hoewel het eerste artikel van het ontwerp, waarbij bepaald wordt hoe het bewijs van de pacht moet geleverd worden, tot doel heeft de partijen aan te zetten om het contract bij geschrift te sluiten, toch blijft de mondelinge pacht geldig.

2. De voorgestelde tekst omvat :

a) bepalingen betreffende het bewijs van de pacht, zowel wat de verpachter als wat de pachter aangaat;

b) bepalingen betreffende het recht om eenzijdig een einde te maken aan de mondelinge pacht.

Il y aurait lieu de scinder cet article en deux parties. Les dispositions relatives à la preuve formeraient l'article 1716bis. Elles suivraient ainsi les articles 1715 et 1716 qui règlent la preuve des baux.

La partie relative à la résiliation du bail verbal et au délai de préavis trouverait sa place à l'article 1774.

3. Les dispositions relatives à la preuve amènent les remarques suivantes :

Les dispositions relatives à la preuve du bail contenues dans l'article premier sont de nature à faire naître des controverses.

Elles semblent revêtir, dans l'esprit du législateur, un caractère de sanction (Rapport au Sénat, *Doc. parl.* n° 61, p. 6, sous l'article premier).

Cette sanction est dirigée contre le bailleur, auquel il est interdit de prouver autrement que par écrit l'existence du bail ou de ses modifications ultérieures.

Lorsque le législateur dispose que le preneur peut faire la preuve par toutes voies de droit, il semble bien qu'il entende l'autoriser à recourir à tous les modes de preuve prévus par la loi et ce nonobstant les prescriptions restrictives du Code civil en la matière.

Si telle est l'intention du législateur, il serait utile de faire suivre le texte proposé : « par toutes voies de droit », par « témoins et présomptions compris ».

D'autre part, la rédaction proposée ci-après tient compte des précisions données par le rapporteur au Sénat sur la portée de la disposition (*Doc. parl.* n° 61 déjà cité).

4. En ce qui concerne la disposition relative à la résiliation du bail par le preneur, la rédaction de la deuxième phrase qui fixe le délai de préavis à un an prête à discussion.

L'expression « ces derniers » vise-t-elle les ayants droit du preneur ou le preneur et ses ayants droit ?

Il semble bien résulter des travaux préparatoires qu'il s'agit du preneur et de ses ayants droit.

Le Conseil d'Etat propose dès lors de rédiger l'article premier comme suit :

« Article premier. — Un article 1716bis, libellé comme suit, est inséré dans le Code civil :

» Lorsqu'il s'agit d'un bien rural d'un hectare au moins, ou comprenant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation, le bail doit être fait par écrit, faute de quoi le preneur et ses ayants droit peuvent faire la preuve de l'existence du bail et de ses modifications ultérieures par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

» L'article 1716 n'est pas applicable à ce bail. »

Het artikel zou in twee delen moeten gesplitst worden. De bepalingen betreffende het bewijs zouden artikel 1716bis worden. Zij zouden aldus komen te staan na de artikelen 1715 en 1716, waarbij het bewijs van de huur geregeld wordt.

Het gedeelte betreffende het recht om eenzijdig een einde te maken aan de mondelinge pacht en betreffende de opzeggingstermijn zou dan opgenomen worden onder artikel 1774.

3. De bepalingen betreffende het bewijs bieden stof tot de volgende opmerkingen :

De bepalingen van het eerste artikel betreffende het bewijs van de pacht kunnen tot betwisting aanleiding geven.

De wetgever schijnt die bepalingen als een sanctie te hebben opgevat (Verslag aan de Senaat, *Parl. doc.* n° 61, blz. 6, onder het eerste artikel).

Deze sanctie is gericht tegen de verpachter wie het verboden is het bestaan van de pacht of van haar latere wijzigingen anders dan bij geschrift te bewijzen.

Wanneer de wetgever bepaalt dat de pachter door alle rechtmiddelen het bewijs kan leveren, schijnt hij wel de bedoeling te hebben alle door de wet toegelaten bewijsmiddelen tot zijn beschikking te stellen, en dit niettegenstaande de beperkende voorschriften die terzake in het Burgerlijk Wetboek voorkomen.

Indien zulks de bedoeling van de wetgever is zou het nuttig zijn de voorgestelde tekst « door alle rechtsmiddelen » aan te vullen door : « met inbegrip van getuigen en vermoedens ».

Voorts wordt in de hieronder voorgestelde redactie rekening gehouden met de toelichtingen, die omtrent de draagwijdte van deze bepaling in het verslag aan de Senaat werden gegeven (*Parl. Doc.* n° 61, zoals hierboven).

4. Wat betreft de bepaling die betrekking heeft op het recht van de pachter, om aan de pacht een einde te maken, kan over de redactie van de tweede zin, waarbij de opzeggingstermijn op één jaar wordt vastgesteld, gediscussieerd worden.

Slaat de uitdrukking « de laatstgenoemden » op de rechthebbenden van de pachter, of op de pachter en zijn rechthebbenden ?

Uit de parlementaire voorbereiding lijkt te kunnen worden opgemaakt dat de pachter en zijn rechthebbenden worden bedoeld.

Derhalve stelt de Raad van State voor artikel één te stellen als volgt :

« Eerste artikel. — Een artikel 1716bis dat luidt als volgt wordt in het Burgerlijk Wetboek ingelast :

» Betreft het een landeigendom van ten minste één hectare, of die een bedrijfsgebouw of woonhuis omvat, dan moet de pacht bij geschrift worden aangegaan, zoniet kunnen de pachter en zijn rechthebbenden het bewijs van het bestaan van de pacht en van haar latere wijzigingen leveren door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

» Artikel 1716 is niet toepasselijk op deze pacht. »

La dernière phrase du texte devrait être insérée à l'article 1774 du Code civil, tel qu'il est modifié par l'article 11 ci-après, rédigé comme suit :

« Lorsqu'il s'agit du bail verbal d'un des biens ruraux visés à l'article 1716bis, le délai de préavis est ramené à un an pour le preneur et ses ayants droit. » (Conf. commentaire et texte de l'art. 11.)

Si le législateur ne se rallie pas à la proposition du Conseil d'Etat, la dernière phrase de l'article premier pourrait être rédigée comme suit :

« Si le bail n'a pas été fait par écrit, le preneur et ses ayants droit peuvent, en tout temps, y mettre fin par un congé qui produira ses effets un an après sa date. Le cas échéant, le délai est prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par l'usage des lieux. »

Art. 2.

L'alinéa premier subordonne toute cession ou sous-location à l'autorisation écrite du bailleur.

L'alinéa 2 soustrait à cette règle la cession du bail à l'un des descendants du preneur.

Le législateur entend-il interdire la sous-location à l'un des descendants du preneur ?

Dans la négative, la disposition devrait être précisée.

Le Conseil d'Etat propose de rédiger comme suit l'alinéa 2 de l'article 2, dans l'hypothèse où le législateur autoriserait la sous-location :

« Il peut cependant, nonobstant toutes dispositions contraires et sans l'autorisation du bailleur, céder son bail ou sous-louer tout ou partie du bien loué à l'un de ses descendants. »

Art. 3.

1. Il est proposé de substituer à la formule « est nulle et réputée non écrite » la formule « est sans effet », qui se retrouve aux articles 1766 et 1778, § 5, du Code civil.

2. Il semble bien que le législateur n'ait pas voulu exclure la veuve et les légataires du preneur du régime institué pour les héritiers.

S'il en est ainsi, il y aurait lieu de faire suivre, dans les textes proposés, le mot « héritiers » par les mots « ayants droit ».

3. Pour éviter toute discussion, il serait opportun de préciser les formes de la signification.

4. Le dernier alinéa pourrait être supprimé en introduisant l'expression « nonobstant toute convention contraire antérieure au décès » dans l'alinéa 2 de l'article 1742.

De laatste zin van de tekst zou moeten ingelast worden in artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek zoals het gewijzigd wordt door het hiernavolgend artikel 11, en zou luiden :

« Betreft het de mondelinge pacht van één der bij artikel 1716bis bepaalde landeigendommen, dan wordt de opzeggingstermijn voor de pachter en zijn rechthebbenden teruggebracht op één jaar. » (Conf. commentaar en tekst van art. 11.)

Mocht de wetgever niet instemmen met het voorstel van de Raad van State, dan zou de laatste zin van artikel één als volgt kunnen luiden :

« Indien de pacht niet aangegaan werd bij geschrift, dan mogen de pachter en zijn rechthebbenden er, te allen tijde, een einde aan maken door een opzegging, die haar gevolg zal hebben één jaar na haar dagtekening. In voorkomend geval wordt de termijn derwijze verlengd dat het gebruik eindigt op de door het plaatselijk gebruik voor het vertrek bepaalde datums. »

Art. 2.

Elke overdracht of onderpacht is volgens de eerste alinea van dit artikel afhankelijk van de schriftelijke toestemming van de verpachter.

De tweede alinea maakt, voor het overdragen van de pacht aan een der afstammelingen van de pachter, uitzondering op deze regel.

Ligt het in de bedoeling van de wetgever het in onderpacht geven van de pacht aan een der afstammelingen van de pachter te verhinderen ?

Zoniet zou de bepaling nauwkeuriger moeten omschreven worden.

Gesteld dat de wetgever de onderpacht toelaat, stelt de Raad van State voor, alinea 2 van artikel 2 als volgt te formuleren :

« Nochtans kan hij, niettegenstaande alle strijdige bepalingen en zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht overdragen aan een van zijn afstammelingen of hem het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven. »

Art. 3.

1. Er wordt voorgesteld de formule « is nietig en wordt als niet geschreven beschouwd » te vervangen door de formule « is zonder waarde », die voorkomt in de artikelen 1766 et 1778, § 5, van het Burgerlijk Wetboek.

2. Blijkbaar heeft de wetgever de weduwe en de legatarissen van de pachter niet willen uitsluiten van de regeling, die voor de erfgenamen wordt ingevoerd.

Is dit zo, dan zou in de voorgestelde teksten, na het woord « erfgenamen », het woord « rechthebbenden » moeten komen.

3. Om elke betwisting te vermijden, zou de vorm van de betekening nauwkeurig moeten bepaald worden.

4. De laatste alinea van artikel 3 kan weggelaten worden, mits de formule « niettegenstaande elke strijdige overeenkomst, die dagtekent van vóór het overlijden » wordt ingelast in alinea 2 van artikel 1742.

Le Conseil d'Etat propose en conséquence le texte suivant :

« Art. 3. — § 1. L'alinéa 2 de l'article 1742 est modifié comme suit :

» Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un bien rural, les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent, nonobstant toute convention contraire antérieure au décès, renoncer à la continuation du bail, à la condition d'exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès.

» § 2. Les alinéas 4 et 5 de l'article 1742 sont remplacés par les dispositions suivantes :

» Toute disposition par laquelle le bailleur se réserve le droit de résilier le bail en cas de décès du preneur est sans effet.

» Le bailleur a néanmoins le droit d'exiger qu'un seul parmi les héritiers ou ayants droit du preneur soit désigné pour continuer le bail en cours. Dans ce but, il signifie cette volonté aux héritiers ou ayants droit du preneur. La signification doit, à peine de nullité, être faite par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste dans les trois mois qui suivent le décès du preneur.

» Les héritiers ou ayants droit du preneur sont tenus, dans les six mois de la signification, de désigner celui d'entre eux qui sera considéré comme preneur unique.

» Au cas où les héritiers ou ayants droit du preneur laissent cette signification sans réponse dans le délai prescrit, le bailleur peut résilier le bail en observant le délai de préavis prévu à l'article 1775. »

Art. 4.

1. Il est constaté que le terme « occupant » a été substitué au terme « fermier » dans l'alinéa premier du texte proposé, sans que les travaux préparatoires indiquent les motifs et la portée de cette substitution.

D'autre part, dans l'alinéa 2, il est question du départ du fermier et non du départ de l'occupant. Il conviendrait que ces deux dispositions fussent mises en concordance.

2. Il est proposé, pour plus de précision, de faire procéder la phrase : « L'acquéreur devra observer le préavis de congé... » par les mots « Dans ce cas ».

3. La phrase « Le cas échéant, le délai de congé 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 » peut être supprimée sans inconvénient, l'article 1775, auquel le texte proposé renvoie, contenant déjà cette règle.

4. Une controverse s'est élevée sur la question de savoir si le congé à donner par l'acquéreur doit être motivé ou non dans le cas de l'article 1774, § 2.

De Raad van State stelt derhalve deze tekst voor :

« Art. 3. — § 1. Alinea 2 van artikel 1742 wordt gewijzigd als volgt :

» Betreft het echter een landeigendom, dan kunnen de erfgenamen of de rechthebbenden van de overleden pachter, niettegenstaande elke strijdige overeenkomst die dagteekent van vóór het overlijden, van de voortzetting van de pacht afzien, mits zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgend op het overlijden.

» § 2. De vierde en vijfde alinea's van artikel 1742 worden vervangen door de volgende bepalingen :

» Elke bepaling, waarbij de verpachter zich het recht voorbehoudt om aan de pacht een einde te maken bij het overlijden van de pachter, is zonder waarde.

» De verpachter heeft nochtans het recht te eisen dat één van de erfgenamen of rechthebbenden van de pachter aangewezen wordt om de lopende pacht voort te zetten. Te dien einde geeft hij deze wil te kennen aan de erfgenamen of aan de rechthebbenden van de pachter. De betekening moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij een deurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief, binnen drie maanden na het overlijden van de pachter.

» De erfgenamen of rechthebbenden van de pachter zijn gehouden, binnen zes maanden na de betekening, degene onder hen die als enige pachter zal worden beschouwd, aan te wijzen.

» Ingeval de erfgenamen of rechthebbenden van de pachter deze betekening binnen de voorgeschreven termijn onbeantwoord laten, kan de verpachter aan de pacht een einde maken met inachtneming van de bij artikel 1775 bepaalde opzeggingstermijn. »

Art. 4.

1. De Raad van State stelt vast dat in alinea één van de voorgestelde tekst de terme « pachter » heeft plaats gemaakt voor « opwonende », zonder dat de parlementaire voorbereiding de beweegredenen en de bedoeling van deze wijziging aangeeft.

Voorts is in alinea 2 sprake van « het vertrek van de pachter » en niet van het vertrek van de opwonende. De twee bepalingen zouden in overeenstemming moeten gebracht worden.

2. Nauwkeurigheids halve wordt voorgesteld, de zin « De verkrijger moet de opzegging doen... » te doen beginnen met : « In dit geval moet de verkrijger... ».

3. De zin « In voorkomend geval, wordt de termijn derwijze verlengd dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek, bepaald door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik » kan zonder bezwaar wegvallen; artikel 1775, waarnaar de voorgestelde tekst verwijst, bevat immers reeds dit voorschrift.

4. Een betwisting is ontstaan over de vraag of de opzegging die de verkrijger moet doen al dan niet met redenen moet omkleed zijn in het geval van artikel 1774, § 2.

Le rapport au Sénat (*Doc. parl.*, Sénat, session 1947-1948, séance du 17 décembre 1947, n° 61, p. 10, alinéa 9) est formel à ce sujet :

« L'acquéreur devra observer le préavis de deux ans, mais il pourra, dès l'expiration de la première occupation, expulser l'occupant sans devoir justifier son congé par un motif sérieux. »

Le texte voté par le Sénat doit donc être interprété dans ce sens.

Mais ce texte soumis à la Chambre a fait l'objet d'un amendement (*Doc. parl.*, Chambre, session 1947-1948, 9 mars 1948, n° 298, p. 2, art. 4, § 2) tendant à placer l'acquéreur, au point de vue du congé, dans la même situation que le bailleur.

Le rapport à la Chambre (*Doc. parl.*, Chambre, session 1947-1948, 17 juin 1948, n° 572, p. 5), tenant compte de cet amendement, fait remarquer que le congé donné par l'acquéreur doit être motivé dans le cas de l'article 1774, § 2.

Toutefois, il n'a pas été voté sur cet amendement et le texte soumis à l'avis du Conseil d'Etat est identique à celui voté par le Sénat. Il semble en résulter que le congé ne doit pas être motivé.

Il serait souhaitable que le législateur, pour éviter toute interprétation divergente, s'exprimât clairement par un alinéa qui pourrait être rédigé comme suit :

« Le congé donné par l'acquéreur pour mettre fin au bail à l'expiration du terme minimum prévu par l'article 1774, § 2, ne doit pas être motivé. »

5. En pure logique, on pourrait soutenir qu'un motif sérieux est nécessairement raisonnable et qu'il est fondé si l'on en justifie.

Le Conseil d'Etat ne croit pas toutefois devoir proposer un autre texte, en raison des discussions auxquelles cette disposition a donné lieu au Parlement.

6. Puisque le nouveau texte remplace l'alinéa 2 de l'article 1748 par deux alinéas, il faut remplacer dans le dernier alinéa de cet article 1748 les mots « de l'alinéa précédent » par « de l'alinéa 2 ».

7. En raison des modifications profondes que l'article 1748 apporte au principe général énoncé par l'article 1743, il serait utile de faire mention de ces modifications sous un article 3bis complétant l'article 1743 actuel.

8. L'alinéa 2 de l'article envisage le cas de l'acquéreur du bien rural qui ne devient pas bailleur.

Si cet acquéreur perçoit les fermages, effectue les réparations incombant au bailleur, se conforme aux clauses spéciales du bail en cours — ce qu'il sera inévitablement amené à faire — cela aura-t-il pour conséquence de lui donner la qualité de bailleur ? (Cf. rapport au Sénat, *Doc. parl.*, session 1947-1948, n° 61, p. 10, dernier alinéa consacré à l'article 4 du texte soumis et figurant au dit rapport sous le commentaire de l'article 3.)

Het verslag aan de Senaat (*Parl. Doc.*, Senaat, zitting 1947-1948, vergadering van 17 December 1947, n° 61, blz. 10, alinea 9) is dienaangaande formeel :

« De koper moet de opzeggingstermijn van 2 jaar naleven, maar reeds bij het verstrijken van de eerste gebruiks-termijn kan hij de opwonende uitzetten, zonder zijn opzegging door een ernstige reden te moeten verantwoorden. »

De door de Senaat aangenomen tekst moet dus in die betekenis worden geïnterpreteerd.

Toen echter deze tekst aan de Kamer werd voorgelegd, werd een amendement ingediend (*Parl. Doc.*, Kamer, zitting 1947-1948, 9 Maart 1948, n° 298, blz. 2, art. 4, § 2) : het strekte ertoe de verkrijger ten aanzien van de opzegging in dezelfde toestand te plaatsen als de verpachter.

Het verslag aan de Kamer (*Parl. Doc.*, Kamer, zitting 1947-1948, 17 Juni 1948, n° 572, blz. 5), dat met dit amendement rekening houdt, laat opmerken dat de opzegging, die door de verkrijger gedaan wordt, in het geval van artikel 1774, § 2, met redenen moet omkleed zijn.

Over dit amendement is evenwel niet gestemd geworden, en de tekst, waarover het advies van de Raad van State wordt gevraagd, is eensluidend met die welke door de Senaat werd aangenomen. Daaruit schijnt te volgen dat de opzegging niet met redenen moet omkleed zijn.

Het zou nochtans wenselijk zijn dat de wetgever, om elke uiteenlopende interpretatie te vermijden, zich klaar uitsprak in een alinea die als volgt zou kunnen luiden :

« De opzegging, die door de verkrijger gedaan wordt om aan de pacht een einde te maken bij het verstrijken van de bij artikel 1774, § 2, bepaalde minimumtermijn, moet niet met redenen omkleed zijn. »

5. Strikt logisch gesproken zou de opvatting te verdedigen zijn dat een « ernstige » reden niet anders dan « redelijk » kan zijn, en dat zij « gegrond » is zodra men « er van doet blijken ».

De Raad van State meent evenwel geen andere tekst te kunnen voorstellen, wegens de besprekingen waartoe de bepaling in het Parlement aanleiding heeft gegeven.

6. Aangezien de nieuwe tekst de tweede alinea van artikel 1748 door twee alinea's vervangt, moeten in de laatste alinea van dit artikel de woorden « uit de vorige alinea » vervangen worden door « uit alinea 2 ».

7. Wegens de diepgaande wijzigingen, die het in artikel 1743 geformuleerde algemeen beginsel in artikel 1748 ondergaat, zou het zijn nut hebben die wijzigingen te vermelden onder een artikel 3bis, dat het huidige artikel 1743 zou aanvullen.

8. Alinea 2 van het artikel behandelt het geval van de verkrijger van de landeigendom, die geen verpachter wordt.

Wanneer deze verkrijger de pachtprijs int, de herstel-lingswerken die op de verpachter rusten uitvoert, zich naar de bijzondere clausules van de lopende pacht gedraagt — wat hij onvermijdelijk zal moeten doen — zal zulks dan tot gevolg hebben, dat hij daardoor de hoedanigheid van verpachter krijgt ? (cfr. verslag aan de Senaat, *Parl. doc.*, zittingsjaar 1947-1948, n° 61, blz. 10, laatste alinea ewijd aan artikel 4 van de voorgelegde tekst en in het erslag voorkomend onder de commentaar op artikel 3.)

Sous réserve de la réponse à donner à la question sous 8, le Conseil d'Etat propose le texte suivant :

« Art. 3bis. — L'article 1743 du Code civil est complété comme suit :

» L'acquéreur d'un bien rural doit, en outre, se conformer aux dispositions de l'article 1748, alinéas 2 et suivants.

» Art. 4. — § 1. L'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

» L'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser le fermier alors même que le bail n'est pas authentique, n'a pas date certaine ou réserve la faculté d'expulsion avant l'expiration du terme minimum prévu à l'article 1774, § 2, si ce n'est en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants; à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci; à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs ou ses neveux et nièces. Dans ce cas l'acquéreur devra observer le délai de préavis prévu à l'article 1775.

» Si l'acquéreur ou ses ayants droit énumérés ci-dessus, sans justifier d'un motif sérieux, raisonnable et fondé né après le préavis, ne commencent l'exploitation dans les six mois et ne la continuent pendant six ans depuis le jour du départ du fermier, celui-ci pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice de dommages-intérêts.

» Le congé donné par l'acquéreur pour mettre fin au bail à l'expiration du terme minimum prévu par l'article 1774, § 2, ne doit pas être motivé.

» § 2. Dans le dernier alinéa de l'article 1748, les mots « résultant de l'alinéa précédent » sont remplacés par « résultant de l'alinéa 2 ».

Art. 5.

1. La portée de l'alinéa 1 de l'article 1764bis ne ressort pas clairement du texte du projet.

Le Conseil d'Etat propose d'envisager successivement l'hypothèse du fermage stipulé en nature et celle du fermage stipulé par référence à des produits agricoles.

2. Dans le dernier alinéa du texte français, il y aurait lieu de remplacer le mot « respectées » par « observées ».

Le Conseil d'Etat propose en conséquence de rédiger comme suit l'article 5 :

« Art. 5. — 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, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent être stipulés et aucun d'entre eux

Onder voorbehoud van het antwoord dat op de onder 8 gestelde vraag zou worden gegeven, stelt de Raad van State de volgende tekst voor :

« Art. 3bis. — Artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt aangevuld :

» De verkrijger van een landeigendom moet bovendien de bepalingen naleven van artikel 1748, alinea's 2 en volgende

» Art. 4. — § 1. Alinea 2 van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

» De pachter kan door de verkrijger van een landeigendom niet uitgezet worden, zelfs wanneer de pacht niet authentiek is, geen vaste datum heeft of het recht van uitzetting voorbehoudt, vóór het verstrijken van de bij artikel 1774, § 2 bepaalde minimumtermijn, tenzij om zelf de eigendom in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming over te dragen aan zijn afstammeligen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie; aan zijn echtgenoot, aan diens bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende linie; aan zijn broeders en zusters, zijn schoonbroeders en schoonzusters of zijn neven en nichten. In zodanig geval moet de verkrijger de bij artikel 1775 bepaalde termijn van opzegging in acht nemen.

» Indien de verkrijger of zijn hierboven opgesomde rechthebbers, zonder een ernstige, redelijke en gegronde reden, ontstaan na de opzegging, te doen gelden, geen begin maken met de inbedrijfneming binnen zes maanden en hiermede niet doorgaan gedurende zes jaren te rekenen van de dag van het vertrek van de pachter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer op het verhuurde goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

» De opzegging, die door de verkrijger gedaan wordt om aan de pacht een einde te maken bij het verstrijken van de bij artikel 1774, § 2 bepaalde minimumtermijn, moet niet met redenen omkleed zijn.

» § 2. In de laatste alinea van artikel 1748 worden de woorden « uit de vorige alinea voortvloeiende » vervangen door « uit alinea 2 voortvloeiende »

Art. 5.

1. De bedoeling van de eerste alinea van artikel 1764bis blijkt niet duidelijk uit de tekst van het ontwerp.

De Raad van State stelt voor, de in natura bedongen pachtprijs en de pachtprijs, die met verwijzing naar landbouwproducten bedongen wordt, afzonderlijk en achtereenvolgens te regelen.

2. In de laatste alinea van de Franse tekst moet het woord « respectées » vervangen worden door « observées ».

Derhalve stelt de Raad van State voor artikel 5 de volgende redactie voor :

« Art. 5. — Na artikel 1764 van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764bis toegevoegd luidend als volgt :

» Indien de pachtprijs geheel of gedeeltelijk in landbouwproducten bedongen wordt, kan zulks alleen geschieden in landbouwproducten van het gepachte goed of van

ne peut intervenir pour une valeur supérieure à quarante pour cent du fermage global converti en espèces à la date du bail.

» Il en est de même s'il s'agit d'un fermage stipulé en tout ou en partie par référence à des produits agricoles.

» 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 observées 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.

1. Comme à l'article 3, il est proposé de remplacer « sont réputées non écrites » par « sont sans effet ».

2. L'expression « incombant légalement au bailleur » a fait l'objet de discussions au cours des débats.

L'intention du législateur paraît être d'empêcher le bailleur d'augmenter indirectement le fermage en faisant supporter par le preneur des impôts et des charges dont le bailleur est tenu soit en vertu de la loi, soit même en vertu de conventions souscrites par lui.

Si telle est bien la pensée du législateur, l'expression « incombant légalement au bailleur » pourrait être remplacée par les mots « dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui ».

3. Il conviendrait de remplacer l'expression « le curage des fossés ou cours d'eau » par « le curage des fossés et des cours d'eau ».

Le texte proposé est donc :

« Art. 6. — Il est ajouté au Code civil un article 1764^{ter} ainsi conçu :

» Sont sans effet toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui, exception faite pour le curage des fossés et des cours d'eau non navigables ni flottables traversant ou bordant le bien loué. »

de streek en mag geen enkel daarvan in aanmerking komen voor een hoger bedrag dan veertig ten honderd van de globale pachtprijs omgezet in speciën op de datum van de pachtovereenkomst.

» Hetzelfde geldt, wanneer het een pachtprijs betreft, die geheel of ten dele met verwijziging naar landbouwproducten bedongen wordt.

» Behoudens geschreven akkoord over de wijze van waardering der producten, die in aanmerking komen om de pachtprijs te bepalen, wordt hun waarde vastgesteld volgens het gemiddelde der officiële prijzen, die golden tijdens de twaalf maanden vóór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, volgens het gemiddelde der prijzen, welke in de streek van het gepachte goed gedurende dat tijdperk werden betaald, volgens de marktberichten die door het Ministerie van Landbouw worden bekendgemaakt.

» In geen geval mogen de door de Staat aan de producent verleende premien of toelagen begrepen worden in de waarde die aan de landbouwproducten wordt toegekend.

» Indien deze voorschriften in de pacht niet werden nageleefd, wordt deze laatste door de rechter, bij wie een van de partijen de zaak aanhangig maakt, verbeterd, waarbij echter de bedoelingen van de partijen zoveel mogelijk worden geëerbiedigd. De beslissing van de rechter geldt slechts voor de pacht prijzen, die na het indienen van de vordering vervallen. »

Art. 6.

1. Zoals in artikel 3, wordt ook hier voorgesteld, de woorden « worden als niet geschreven beschouwd » te vervangen door « zijn zonder waarde ».

2. Over de uitdrukking « welke wettelijk op de verpachter rusten » werd tijdens de debatten gediscussieerd.

De bedoeling van de wetgever schijnt te zijn, te verhinderen dat de verpachter langs een omweg de pachtprijs zou verhogen door de pachter belastingen en lasten te doen dragen, waartoe de verpachter, hetzij krachtens de wet, hetzij zelfs krachtens door hem aangegane overeenkomsten, gehouden is.

Indien zulks werkelijk de bedoeling van de wetgever is, wordt de uitdrukking « welke wettelijk op de verpachter rusten », liefst vervangen door « die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens door hem aangegane overeenkomsten ».

3. De uitdrukking « het ruimen der grachten of niet bevaarbare en niet vlotbare waterlopen » wordt beter vervangen door « het ruimen der grachten en der niet bevaarbare en niet vlotbare waterlopen ».

De voorgestelde tekst luidt dus :

« Art. 6. — Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764^{ter} toegevoegd luidende :

» Zijn zonder waarde alle bepalingen, waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taxes of onverschillig welke andere lasten, die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens door hem aangegane overeenkomsten, met uitzondering van het ruimen der grachten en van niet bevaarbare en niet vlotbare waterlopen, welke doorheen of langs heen het verpachte goed vloeien. »

Art. 7.

Il y a lieu de faire les remarques suivantes :

1. La virgule après le « Si » a été oubliée. Celle-ci figure dans le Code civil et le texte néerlandais du présent article 7.

2. La disposition devant s'appliquer à la totalité du bien loué, il serait préférable de remplacer l'expression : « au fonds » par : « au bien loué ».

3. Il conviendrait dans la dernière phrase de remplacer par « si », la locution « pour autant que ».

4. L'article 7 du projet apporte une première modification à l'article 1765.

L'article 10 tel qu'il figure au projet en apporte une seconde.

Il serait préférable de grouper sous l'article 7 les deux modifications et de le rédiger ainsi :

« Art. 7. — Le texte de l'article 1765 du Code civil est modifié comme suit :

» Si, dans un bail à ferme, on donne au bien loué 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 de résiliation du bail ne seront reçues que si la différence entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat est d'un vingtième au moins.

» Toute clause contraire est sans effet. »

Art. 8.

1. Pour les raisons déjà indiquées, il est proposé de remplacer « sont réputées non écrites » par « sont sans effet ».

2. Il serait souhaitable de supprimer l'expression « à l'exception des clauses » et d'adopter la rédaction ci-après :

« Art. 8. — L'article 1766bis du Code civil est modifié comme suit :

» Sont sans effet 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 toutefois valables les clauses relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, celles qui limitent la disposition du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent

Art. 7.

Hier kunnen de volgende opmerkingen gemaakt worden :

1. In de franse versie is de komma na « Si » vergeten. Deze komma komt voor in het Burgerlijk Wetboek en in de Nederlandse versie van ons artikel 7.

2. De uitdrukking « aan het erf » zou beter vervangen worden door het « aan het gepachte goed », aangezien de bepaling slaat op het geheel van het gepachte goed.

3. In de laatste zin kan « in zoverre » liefst vervangen worden door « indien ».

4. Artikel 7 van het ontwerp brengt een eerste wijziging aan in artikel 1765.

Een tweede wijziging wordt aangebracht door artikel 10 van het ontwerp.

Het ware te verkiezen de twee wijzigingen onder artikel 7 samen te brengen en dit artikel als volgt op te stellen :

« Art. 7. — De tekst van artikel 1765 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

» Indien, in een pacht, aan het gepachte goed een kleinere of grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pacht prijs evenredig vermeerderd of verminderd te rekenen van de eerste vervaldag die volgt op de vordering, behoudens het recht voor de pachter om de ontbinding van de pacht te vragen. De vordering tot vermindering of vermeerdering van de pacht prijs en de vordering tot ontbinding van de pacht zijn alleen dan ontvankelijk, indien het verschil tussen de werkelijke omvang en de omvang die in de overeenkomst vermeld staat, tenminste één twintigste bedraagt.

» Elk strijdig beding is zonder waarde. »

Art. 8.

1. Om de reeds aangegeven redenen wordt voorgesteld de uitdrukking « worden als niet geschreven beschouwd » te vervangen door « zijn zonder waarde ».

2. Het ware wenselijk de uitdrukking « met uitzondering van de bepalingen » weg te laten en de hiernavolgende tekst aan te nemen :

« Art. 8. — Artikel 1766bis van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

» Zijn zonder waarde alle bepalingen, waarbij de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing der akkers of omtrent de beschikking over de producten der hoeve wordt beperkt.

» Hebben evenwel waarde de bepalingen betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die, waarin het zich bij de ingetreding bevond, alsook de bepalingen, welke de beschikking over de stal mest

pour la moitié au maximum la disposition de la paille des deux dernières années. »

Art. 9 et 10.

Le Conseil d'Etat propose de scinder l'article 9 en deux dispositions qui formeraient les articles 1772 et 1773 du Code civil, relatifs l'un et l'autre au règlement de la charge du cas fortuit.

L'article 10 du projet, qui, sous l'article 1773 du Code civil, propose de conférer dans une seule disposition le caractère d'ordre public à certains articles du Code civil en matière de bail à ferme, soulève une question technique législative.

Est-il souhaitable de comprendre dans un seul article les dispositions auxquelles on entend conférer un caractère d'ordre public ?

Le Conseil d'Etat pense qu'il est préférable de s'en tenir à la méthode généralement employée qui consiste à indiquer sous chaque disposition à laquelle le caractère d'ordre public est conféré, la sanction qui s'attache à son inobservation.

Il propose, en conséquence, de supprimer l'article 10 du projet et de compléter les différentes dispositions visées à cet article en précisant sous chacune d'elles les circonstances dans lesquelles elles revêtiront un caractère d'ordre public.

C'est la raison pour laquelle il est suggéré de rédiger comme suit les articles 9 et 10 et de créer un article nouveau : article 10bis, duquel est exclue la disposition qui vise l'article 1765, celle-ci ayant été traitée à l'article 7.

« Art. 9. — L'article 1772 du Code civil est modifié comme suit :

» Art. 1772. — Le preneur peut être chargé par une stipulation expresse des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel ou gelée. »

« Art. 10. — L'article 1773 du Code civil est modifié comme suit :

» Art. 1773. — Le preneur ne peut être chargé des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre ou une inondation à laquelle le pays n'est pas ordinairement sujet. »

Art. 10bis.

1. L'article 1720 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation contraire au précédent alinéa lorsqu'il s'agit d'un bien rural. »

2. L'article 1721 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation par laquelle le preneur d'un bien rural renonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le présent article. »

gedurende de pacht beperken en de bepalingen, welke de beschikking over het stro van de laatste twee jaren beperken tot ten hoogste de helft. »

Art. 9 en 10.

De Raad van State stelt voor, artikel 9 in twee bepalingen te splitsen, die de artikelen 1772 en 1773 van het Burgerlijk Wetboek zouden worden : beide artikelen regelen de last van het toeval.

Bij artikel 10 van het ontwerp rijst een vraag van wetgevingstechniek; dit artikel strekt er namelijk toe, door middel van één enkele bepaling aan verscheidene artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de pacht, het karakter van dwingend recht te verlenen. Die bepaling zou dan het nieuw artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek worden.

Is het wenselijk dat de bepalingen, waaraan men een karakter van dwingend recht wil hechten, in één enkel artikel worden samengebracht ?

De Raad van State acht het verkieslijk, zich aan de doorgaans gevolgde methode te houden, volgens welke bij iedere bepaling vermeld wordt, dat de naleving er van imperatief is voorgeschreven.

Derhalve wordt voorgesteld artikel 10 van het ontwerp te laten wegvallen en de onderscheidene in dit artikel vernoemde bepalingen aan te vullen, door bij iedere van deze bepalingen de voorwaarden aan te duiden, waarin zij als dwingend recht zijn te beschouwen.

Om deze reden wordt aanbevolen, de artikelen 9 en 10 als volgt op te stellen en een nieuw artikel daaraan toe te voegen, genummerd artikel 10bis; dit laatste echter zou geen bepaling moeten behelzen tot aanvulling van artikel 1765 aangezien artikel 7 reeds een zodanige bepaling bevat.

« Art. 9. — Artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd :

» Art. 1772. — De pachter kan, door een uitdrukkelijk beding, de last van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst, op zich nemen. »

« Art. 10. — Artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd :

» Art. 1773. — De last van het buitengewone toeval, zoals de verwoestingen van de oorlog of een overstroming waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kan de pachter niet op zich nemen. »

Art. 10bis.

1. Artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Blijft zonder uitwerking elk beding, dat strijdig is met de vorige alinea, wanneer het een landeigendom betreft. »

2. Artikel 1721 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde elk beding, waarbij de pachter van een landeigendom geheel of ten dele van de hem bij dit artikel toegekende rechten afziet. »

3. L'article 1722 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation par laquelle le preneur d'un bien rural renonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le présent article en ce qui concerne les cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1773. »

4. L'article 1755 du Code civil est complété comme suit

« Toute stipulation contraire est sans effet lorsqu'il s'agit d'un bien rural. »

5. L'article 1769 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation par laquelle le preneur renonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le présent article, en ce qui concerne les cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1773. »

6. L'article 1770 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation par laquelle le preneur renonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le présent article, en ce qui concerne les cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1773. »

Art. 11.

1. La logique incite à proposer la modification de l'ordre des dispositions de l'article 11.

Viendraient d'abord :

- a) les dispositions relatives à la durée du bail;
- b) les droits du bailleur en cette matière;
- c) les droits du preneur.

Quant aux dispositions relatives au renouvellement du bail, dispositions que le législateur a introduites dans le § 2 de l'article 1774, il serait préférable de les maintenir, comme sous l'empire de la loi de 1929, à l'article 1776.

(Le commentaire de cette partie de l'article 11 sera fait sous les articles 14 et 15.)

2. L'alinéa du projet relatif au droit pour le bailleur de bâtir sur le bien loué moyennant certaines conditions appelle trois remarques :

a) Dans la phrase : « Moyennant préavis de trois mois, réduction proportionnelle du fermage et paiement de dommages-intérêts », l'expression « dommages-intérêts » est inexacte.

Le bailleur exerçant un droit que lui confère la loi ne peut être tenu de dommages-intérêts puisqu'il n'a pas commis de faute. C'est « indemnité » qu'il faudrait dire.

3. Artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde elk beding, waarbij de pachter van een landeigendom geheel of ten dele van de hem bij dit artikel toegekende rechten afziet, wat betreft het buitengewone toeval, in de betekenis van artikel 1773. »

4. Artikel 1755 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Elk strijdig beding is zonder waarde, wanneer het een landeigendom betreft. »

5. Artikel 1769 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde elk beding, waarbij de pachter geheel of ten dele van de hem bij dit artikel toegekende rechten afziet, wat betreft het buitengewone toeval, in de betekenis van artikel 1773. »

6. Artikel 1770 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde elk beding, waarbij de pachter geheel of ten dele van de hem bij dit artikel toegekende rechten afziet, wat betreft het buitengewone toeval, in de betekenis van artikel 1773. »

Art. 11.

1. Logisch gezien zou de volgorde van de bepalingen van artikel 11 moeten gewijzigd worden.

Zouden vooraan komen :

- a) de bepalingen met betrekking tot de duur van de pacht;
- b) de rechten van de verpachter ten deze;
- c) de rechten van de pachter.

Van hun kant kunnen de bepalingen in zake de hernieuwing van de pacht, die door de wetgever onder § 2 van artikel 1774 werden ondergebracht, beter in artikel 1776 blijven staan, zoals het geval was volgens de wet van 1929.

(De bespreking van dit gedeelte van artikel 11 volgt onder de artikelen 14 en 15.)

2. Bij de alinea van het ontwerp, die handelt over het recht van de verpachter om onder bepaalde voorwaarden op het verpachte goed te bouwen, kunnen drie opmerkingen gemaakt worden.

a) In de zin : « Mits drie maanden te voren op te zeggen, de pacht prijs evenredig te verminderen en schadevergoeding te belalen », is de uitdrukking « schadevergoeding » onjuist.

Daar de verpachter een recht uitoefent, dat hem door de wet wordt verleend, kan hij niet tot schadevergoeding gehouden zijn, vermits hij geen fout heeft begaan. Hier zou het woord « vergoeding » moeten worden gebruikt.

b) Si la construction commencée n'est pas terminée au bout d'un an, quelle sera la situation des parties ?

Le texte dit : le preneur a droit à une indemnité et à réintégration.

S'ensuit-il que le juge sera contraint d'allouer l'indemnité et de prononcer la réintégration même si le bailleur n'a méconnu que partiellement son obligation en n'achevant pas la construction dans le délai imposé par la loi ?

Il serait utile d'examiner si le texte du projet répond bien aux intentions du législateur.

c) L'alinéa se réfère *in fine* à la notion de « motif grave ». Toutes les autres dispositions du projet exigeant la justification d'un motif, qualifient ce motif de « sérieux, raisonnable et fondé ».

Cette même qualification est reprise à l'article 15 du projet, qui envisage un cas analogue.

A moins que le législateur n'ait entendu établir une distinction entre les caractères des motifs invoqués dans les deux cas, il y aurait lieu, par souci de concordance, de remplacer « motif grave » par « motif sérieux, raisonnable et fondé ».

Sous cette réserve, le Conseil d'Etat propose de remanier comme suit l'article 11 :

« Art. 11. — L'article 1774, § 2, du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

» § 2. I. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans. Elle est de neuf années si les parties n'ont pas fixé la durée ou si elles ont fixé une durée moindre.

» II. 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, ses enfants adoptifs ou ses ascendants; à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci; à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces. Dans ce cas, le bailleur doit observer le délai de préavis prévu à l'article 1775.

» Si le bailleur ou ses ayants droit énumérés ci-dessus, sans justifier d'un motif sérieux, raisonnable et fondé, ne commencent l'exploitation dans les six mois et ne la continuent pendant six ans depuis le jour du départ du fermier, celui-ci pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice de dommages-intérêts.

» III. Moyennant préavis de trois mois, réduction proportionnelle du fermage et paiement d'une indemnité, le bailleur a le droit, même en l'absence de stipulations particulières, de disposer, dans le but d'ériger une ou plusieurs habitations, d'une parcelle d'un seul tenant, ne dépassant pas dix ares, ni le dixième de la superficie du bien loué.

» En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, le juge statue.

b) Wat wordt de toestand van de partijen, indien de aangevatte bouwwerken na één jaar niet voltooid zijn ?

Luidens de tekst heeft de pachtter recht op een vergoeding en op terugkeer in het goed.

Volgt hieruit dat de rechter zal verplicht zijn, de vergoeding toe te kennen en de terugkeer te bevelen, zelfs indien de verpachter slechts gedeeltelijk zijn verplichting heeft miskend, doordat de bouwwerken niet binnen de door de wet opgelegde termijn voltooid zijn ?

Het ware nuttig na te gaan of de voorgelegde tekst wel degelijk aan de bedoelingen van de wetgever beantwoordt.

c) De alinea maakt *in fine* gewag van « gewichtige reden ». Al de andere bepalingen van het ontwerp, die eisen dat men van een reden moet blijken, spreken van een « ernstige, redelijke en gegronde reden ».

Dezelfde qualificatie wordt ook gebruikt in artikel 15 van het ontwerp, dat een soortgelijk geval behandelt.

Tenzij de wetgever een verschil heeft willen maken tussen de redenen die in elk van beide gevallen kunnen worden aangevoerd, zou, terwille van de concordantie, de formule « gewichtige reden » liefst vervangen worden door « ernstige, redelijke en gegronde reden ».

Onder dit voorbehoud stelt de Raad van State voor, artikel 11 als volgt om te werken :

« Art. 11. — Artikel 1774, § 2 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« § 2. I. De duur der pacht mag niet minder zijn dan negen jaar. Wanneer partijen de duur niet hebben vastgesteld of een kortere duur hebben bepaald, bedraagt deze negen jaar.

» II. Partijen kunnen overeenkomen dat de verpachter het recht zal hebben aan de pacht van het verhuurde goed een einde te maken om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van over te dragen aan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie; aan zijn echtgenoot, aan diens bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie; aan zijn broeders en zusters, aan zijn schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten. In zodanig geval moet de verpachter de bij artikel 1775 bepaalde termijn van opzegging in acht nemen.

» Indien de verpachter of zijn hierboven opgesomde rechthebbenden, zonder van een ernstige, redelijke en gegronde reden te doen blijken, geen begin maken met de inbedrijfneming binnen zes maanden en er niet mee doorgaan gedurende zes jaren te rekenen van de dag van het vertrek van de pachtter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling hetzij zijn terugkeer op het verpachte goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

» III. Mits drie maanden te voren wordt opgezegd, de pacht prijs evenredig wordt verminderd en een vergoeding wordt betaald, heeft de verpachter het recht, ook bij gebreke van bijzondere bedingen, voor het bouwen van één of meer woningen te beschikken over een aaneengesloten perceel, dat echter niet meer dan tien aren, noch meer dan een tiende van de oppervlakte van het verpachte goed kan bedragen.

» In geval van geschil omtrent de ligging van het af te nemen perceel, doet de rechter uitspraak.

» 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, sans motif sérieux, raisonnable et fondé, la construction projetée n'a pas été achevée dans le délai d'une année à dater de l'évacuation.

» IV. Quelle que soit la durée du bail et nonobstant toute convention particulière, le preneur, moyennant le préavis de l'article 1775, aura la faculté d'y mettre fin avant l'expiration du terme.

» Lorsqu'il s'agit du bail verbal d'un des biens ruraux visés à l'article 1716bis, le délai de préavis est ramené à un an pour le preneur et ses ayants droit. »

Art. 12.

Cet article n'appelle aucune remarque.

Art. 13.

1. C'est par erreur que le projet propose d'ajouter à l'article 1774 un « 6° ». En réalité, c'est un « 7° » qu'il faut lire, l'article 1774, § 3, comprenant déjà un « 6° ».

Il y aurait éventuellement lieu d'ajouter un 8°, ainsi qu'il sera suggéré sous les articles 14 et 15, à la note 6.

2. Le dernier alinéa de l'article 1774 du Code civil relatif à l'accord des parties pour mettre fin au bail s'applique à tous les baux ruraux. Pour mieux faire ressortir ce caractère général, il serait souhaitable de saisir l'occasion de la présente loi pour faire de cette disposition le § 4 de l'article 1774.

Le texte proposé est :

« Art. 13. — Il est ajouté au § 3 de l'article 1774 du Code civil, un 7° (et un 8° ?) libellé(s) comme suit :

» 7° Aux conventions qui concernent des parcelles louées isolément et ne dépassant pas une superficie de vingt arcs, à l'exception toutefois des parcelles destinées à une culture intensive dont le caractère particulier est constaté par un écrit.

» (8°, voir le texte inséré dans la note 6 du commentaire commun des articles 14 et 15 ci-après.)

» Le dernier alinéa de l'article 1774 est précédé de la mention : « § 4 ». »

Art. 14 et 15.

1. Ces deux articles remanient l'article 1775 du Code civil qui fixe la durée des délais de préavis.

Il serait souhaitable de les fusionner en un seul article.

2. Il conviendrait que l'ordre dans lequel sont énumérés les différents délais fût mis en concordance avec l'ordre adopté pour l'article 1774, § 3.

» Van dit recht kan slechts eenmaal gebruik worden gemaakt ten aanzien van eenzelfde pachter en deze heeft recht op een vergoeding en op terugkeer op het goed, indien de ontworpen bouw, binnen de termijn van één jaar te rekenen van de ontruiming, en zonder ernstige, redelijke en gegronde reden, niet voltooid is.

» IV. Welke de duur van de pacht ook zijn mag en niet tegenstaande elke bijzondere overeenkomst, kan de pachter, mits hij de bij artikel 1775 bedoelde opzegging doet, aan de pacht een einde maken vóór het verstrijken van de termijn.

» Betreft het de mondelinge pacht van één der bij artikel 1716bis bedoelde landeigendommen, dan wordt de opzeggingstermijn voor de pachter en zijn rechthebbenden teruggebracht op één jaar. »

Art. 12.

Bij dit artikel vallen geen opmerkingen te maken.

Art. 13.

1. Het ontwerp stelt verkeerdelijk voor, aan artikel 1774 een « 6° » toe te voegen. In werkelijkheid is een « 7° » bedoeld, aangezien artikel 1774, § 3 reeds een « 6° » bevat. Eventueel zou een 8° moeten ingelast worden, zoals verder onder de artikelen 14 en 15, noot 6 wordt aanbevolen.

2. De laatste alinea van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot het akkoord van de partijen om aan de pacht een einde te maken, is op alle pachten toepasselijk. Om dit algemeen karakter beter te doen uitkomen, ware het wenselijk deze wet te baat te nemen om van die bepaling § 4 van artikel 1774 te maken.

De voorgestelde tekst luidt :

« Art. 13. — Aan § 3 van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek wordt(en) een 7° (en een 8°) toegevoegd, luidend als volgt :

» 7° Op de overeenkomsten welke percelen betreffen, die afzonderlijk verhuurd zijn en waarvan de oppervlakte niet meer dan twintig aren bedraagt, met uitzondering echter van de voor een intensieve cultuur bestemde percelen, waarvan het bijzonder karakter door een geschrift wordt vastgesteld.

» (8°, zie de tekst ingelast onder noot 6 van de gemeenschappelijke commentaar op de artikelen 14 en 15.)

» De laatste alinea van artikel 1774 wordt voorafgegaan door de vermelding « § 4 ». »

Art. 14 en 15.

1. Door deze beide artikelen wordt artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij de duur van de termijnen van opzegging wordt vastgesteld, omgewerkt.

Die artikelen zouden best in één enkel samengevat worden.

2. Verder zou de volgorde waarin de verschillende termijnen opgesomd zijn, in overeenstemming moeten worden gebracht met de volgorde, die in artikel 1774, § 3, werd toegepast.

3. La règle suivant laquelle le congé donné par le bailleur doit être motivé à peine de nullité devrait être précédée d'une référence à l'article 1748 qui permet à l'acquéreur dans les cas prévus au dit article de donner congé non motivé.

4. L'article 19 du projet attribuant compétence au juge de paix du siège de l'exploitation, il y a lieu de mettre en concordance l'alinéa 4 de l'article 1775 qui attribue compétence au juge de paix de la situation du bien loué.

5. L'article 14 ne fixe pas la durée du délai de préavis dans le cas prévu par le 7° de l'article 1774, § 3.

6. Le dernier alinéa de l'article 14 relatif aux baux concédés par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et ses sociétés agréées, la Société Nationale de la Petite Propriété terrienne et ses sociétés agréées pose la question de la durée minimum du bail que concluent ces sociétés.

L'article 14, en effet, rattache le bénéfice du délai de préavis de six mois à l'existence d'un bail d'une durée indéterminable alors que l'article 11 du projet a fixé à neuf ans minimum la durée de la première occupation et a décrété la reconduction des baux pour neuf ans.

Si l'intention du législateur était de soustraire ces baux à la règle d'une durée minimum de neuf ans, il serait nécessaire de l'exprimer. Il pourrait la faire sous la forme d'un 8° à ajouter à l'article 1774, § 5, sous l'article 13, lequel serait complété comme suit :

« 8° aux conventions qui concernent des terrains appartenant à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et ses sociétés agréées, à la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne et ses sociétés agréées.

» Le dernier alinéa de l'article 1774 est précédé de « § 4 ». »

Et le texte de l'article 1775 sous l'article 14 serait modifié comme suit :

« Il est de six mois lorsque les sociétés visées à l'article 1774, § 3, 8°, donnent congé en vue de réaliser leur objet social. Ce délai est éventuellement prorogé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante. »

En raison des multiples modifications apportées à l'article 1775 du Code civil, le Conseil d'Etat propose de le refondre entièrement et de lui donner la forme ci-après :

« Art. 14. — L'article 1775 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

» Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail des biens ruraux dont la durée est déterminée par

3. De regel, volgens welke de opzegging door de verpachter, op straffe van nietigheid, met redenen moet omkleed zijn, zou moeten voorafgegaan worden door een verwijzing naar artikel 1748 waarbij de koper gemachtigd wordt om, in de bij dit artikel bedoelde gevallen, een niet gemotiveerde opzegging te doen.

4. Artikel 19 van het ontwerp verleent bevoegdheid aan de vrederechter van het kanton waarin de zetel van het bedrijf gevestigd is. Het zou wenselijk zijn dat de 4° alinea van artikel 1775, waarbij bevoegdheid wordt verleend aan de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is, daarmee in overeenstemming werd gebracht.

5. Artikel 14 bepaald geenszins de duur van de termijn van opzegging voor het 7° van artikel 1774, § 3.

6. In verband met de laatste alinea van artikel 14 betreffende de pachten, die worden toegestaan door de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en door haar erkende maatschappijen, door de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendommen en door haar erkende maatschappijen, rijst de quaestie van de minimumduur van de pachtovereenkomst die door deze maatschappijen wordt afgesloten.

Door artikel 14 van het ontwerp wordt inderdaad het voordeel van de termijn van opzegging van zes maanden afhankelijk gemaakt van het bestaan van een pacht voor onbepaalde duur, terwijl artikel 11 van het ontwerp de duur van de eerste ingebruikneming op minimum negen jaar heeft vastgesteld en de wederinhuring voor negen jaar heeft afgekondigd.

Mocht het in de bedoeling van de wetgever liggen, deze pachten te onttrekken aan de regel die een minimum duur van negen jaar oplegt, dan zou hij zulks uitdrukkelijk moeten zeggen. Hij zou dit kunnen doen in de vorm van een 8°, toe te voegen aan artikel 1774, § 3, onder artikel 13, dat als volgt zou aangevuld worden :

« 8° op de overeenkomsten welke gronden betreffen, toebehorende aan de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en haar erkende maatschappijen en aan de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom en haar erkende maatschappijen.

» De laatste alinea van artikel 1774 wordt voorafgegaan door « § 4 ». »

En de tekst van artikel 1775 onder artikel 14 zou als volgt worden gewijzigd :

« Hij is zes maanden, wanneer de in artikel 1774, § 3, 8°, bedoelde maatschappijen opzegging doen met het oog op het bereiken van hun maatschappelijk doel. Deze termijn wordt eventueel verlengd om de pachter gelegenheid te geven de wassende vruchten te oogsten. »

Wegens de talrijke wijzigingen, die in artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek worden aangebracht, stelt de Raad van State voor dit artikel volledig om te werken en daaraan de volgende vorm te geven :

« Art. 14. — Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgend bepalingen vervangen :

» Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt de pacht van landeigendommen, waarvan de duur bepaald

la loi ou par le bail ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant son expiration.

» Lorsque le bail n'a pas de durée déterminée, il ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant l'époque fixée pour le départ.

» Le cas échéant, le délai est prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux.

» Sans préjudice de l'application de l'article 1748, le congé donné par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer clairement les motifs pour lesquels il est donné.

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

» L'opposition au congé est notifiée par exploit d'huisier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité.

» Dans le cas d'opposition au congé, et dans les trois mois de celle-ci, à peine de déchéance, le bailleur est tenu de citer le preneur en validation du congé 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.

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

» Aucun congé n'est requis s'il s'agit de conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année.

» Le délai est de trois mois au moins s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués ainsi qu'il est dit à l'article 1774, § 3, 3°.

» Si, sans motif raisonnable, sérieux et fondé, le bailleur n'affecte pas le terrain à la construction ou à sa destination industrielle dans l'année qui suit le départ du fermier, celui-ci peut réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice de dommages-intérêts.

» La convention prévue à l'article 1774, § 3, 4° prendra fin de plein droit, à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail.

» Le délai est de X... au moins s'il s'agit des parcelles visées à l'article 1774, § 3, 7°.

» Il est de six mois lorsque les sociétés visées à l'article 1774, § 3, 8° donnent congé en vue de réaliser leur

wordt door de wet of door de pacht, slechts een einde, mits opzegging gedaan wordt ten minste twee jaar vóór het verstrijken van de pacht.

» Wanneer de pacht geen bepaalde duur heeft, neemt zij slechts een einde, mits opzegging gedaan wordt ten minste twee jaar vóór het tijdstip bepaald voor het vertrek.

» In voorkomend geval wordt de termijn verlengd, zo dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek vastgesteld door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik.

» Onverminderd de toepassing van artikel 1748, moet de opzegging door de verpachter, op straffe van nietigheid, duidelijk de redenen vermelden waarom zij wordt gedaan.

» Binnen drie maanden na de betekening van de opzegging, op straffe van verval, kan de pachter daartegen verzet doen, hetzij hij zich op de nietigheid er van beroept, hetzij hij de geldigheid of de gegrondheid van de aangevoerde reden of redenen betwist.

» Het verzet tegen de opzegging wordt, op straffe van nietigheid, betekend bij een deurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief.

» In geval van verzet tegen de opzegging en op straffe van verval, binnen drie maanden te rekenen van het verzet, is de verpachter gehouden de pachter tot geldigverklaring van de opzegging te dagvaarden voor de vrederechter. Deze doet over het geschil uitspraak, met inachtneming van alle betrokken belangen en verklaart de regelmatig gedane opzegging geldig, indien de aangevoerde redenen redelijk, ernstig en gegrond zijn.

» Elke strijdige overeenkomst is nietig, tenzij aangaan na de opzegging en voortvloeiend uit een authentieke akte of uit een verklaring, op ondervraging afgelegd voor de vrederechter van het kanton waarin de zetel van het bedrijf gevestigd is.

» Geen opzegging is vereist, indien het overeenkomsten betreft, waarvan het voorwerp een mindere duur dan één jaar insluit.

» De termijn is ten minste drie maanden, wanneer het gronden betreft die te algemenen nutte onteigend of verworven zijn, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zoals is bepaald in artikel 1774, § 3, 3°.

» Indien de verpachter, zonder redelijke, ernstige en gegronde reden, de grond niet gebruikt voor het uitvoeren van bouwwerk of voor zijn industriële bestemming, binnen het jaar na het vertrek van de pachter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer op het gepachte goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

» De overeenkomst, bedoeld bij artikel 1774, § 3, 4° neemt van rechtswege een einde op de eerste vervaldag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst.

» De termijn is ten minste X..., wanneer het de in artikel 1774, § 3, 7°, bedoelde percelen betreft.

» Hij is zes maanden wanneer de in artikel 1774, § 3, 8° bedoelde maatschappijen opzegging doen met het oog op

objet social. Ce délai est prorogé éventuellement pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

» Tout congé doit être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité. »

Variante.

Si le législateur n'estime pas que les sociétés d'habitations à bon marché et de la petite propriété terrienne doivent être mentionnées sous l'article 1774, § 3, 8°, le texte des deux alinéas précédents devient :

« Il est de six mois pour les terrains donnés en location et appartenant à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et ses sociétés agréées, la Société Nationale de la Petite Propriété terrienne et ses sociétés agréées, lorsque le bail a une durée *indéterminée* (?) et que ces sociétés donnent congé en vue de réaliser leur objet social. Ce délai est éventuellement prorogé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

» Tout congé doit être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité. »

Art. 15.

Les articles 14 et 15 ayant été réunis sous l'article 14, il est proposé d'introduire ici (ainsi qu'il a été proposé à la note 1 du commentaire de l'article 11) les dispositions relatives au renouvellement du bail et que le projet place sous l'article 1774, § 2, du Code civil.

L'article 15 traiterait de la reconduction du bail sous l'article 1776 ancien du Code civil qui y est consacré. Il reprendrait l'alinéa 3 de l'article 11 du projet, complété comme il est suggéré ci-après.

Il importe à cette occasion d'attirer l'attention du législateur sur la controverse à laquelle a donné naissance l'article 1776 ancien.

On s'est demandé quelle était exactement la nature de ce que le législateur de 1929 sous l'article 1776, comme le projet de 1948 sous l'article 11, alinéa 3, appelle un *nouveau bail*.

S'agit-il en l'espèce d'un bail absolument nouveau ou s'agit-il d'une reconduction, c'est-à-dire toutes les clauses de l'ancien bail, garantie exceptée, s'appliquent-elles durant le nouveau terme ainsi que les dispositions relatives au délai de préavis ?

La Cour de Cassation, dans son arrêt du 20 juin 1946 (*Pas.*, 1946, I, 251), a décidé que dans le cas de l'article 1776 (art. 8 de la loi de 1929) il fallait interpréter l'expression « nouveau bail » dans le sens de reconduction.

De plus, le littéra B de l'amendement à l'article 8, déposé par M^{me} Ciselet et MM. Leurquin, Gillon, Catteau,

het bereiken van hun maatschappelijk doel. Deze termijn wordt eventueel verlengd om de pachter gelegenheid te geven de wassende vruchten te oogsten.

» Elke opzegging moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij een deurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief. »

Variante.

Indien de wetgever niet van mening is dat de maatschappijen voor goedkope woningen en de maatschappijen voor de kleine landeigendom moeten vermeld worden onder artikel 1774, § 3, 8°, dan wordt de tekst van de twee vorige alinea's : (« Hij is zes maanden... ») als volgt :

« Hij is zes maanden voor de in pacht gegeven gronden, die toebehoren aan de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en de door haar erkende maatschappijen, aan de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom en de door haar erkende maatschappijen, wanneer de pacht een *onbepaalde* (?) duur heeft en deze maatschappijen opzegging doen met het oog op het bereiken van hun maatschappelijk doel. Deze termijn wordt eventueel verlengd om de pachter gelegenheid te geven de wassende vruchten te oogsten.

» Elke opzegging moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij een deurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief. »

Art. 15.

Daar de artikelen 14 en 15 onder artikel 14 werden samengebracht, zou het nodig zijn hier (zoals bij de bespreking van artikel 11, onder noot 1, werd voorgesteld) de bepalingen in te voegen betreffende de hernieuwing van de pacht, die door het ontwerp werden opgenomen onder artikel 1774, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 15 zou de wederinhuring behandelen onder het vroegere artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek, dat aan deze aangelegenheid gewijd is. De derde alinea van artikel 11 van het ontwerp, aangevuld zoals hierna wordt aanbevolen, zou daarin opgenomen worden.

Bij deze gelegenheid is het van belang de aandacht van de wetgever te vragen voor de discussie, waartoe het vroegere artikel 1776 aanleiding heeft gegeven.

Men heeft zich afgevraagd welke precies de aard was van wat de wetgever van 1929 onder artikel 1776, zoals het ontwerp van 1948 onder artikel 11, alinea 3, een *nieuwe pacht* heet.

Betreft het hier een volstrekt nieuwe pacht of geldt het een wederinhuring, met andere woorden zijn alle clausules van de vorige pacht, borgstellingen uitgezonderd, op de nieuwe duur van de pacht toepasselijk, met inbegrip van de bepalingen betreffende de opzeggingstermijn ?

In zijn arrest van 20 Juni 1946 (*Pas.*, 1946, I, 251) heeft het Hof van Cassatie beslist dat, in het geval van artikel 1776 (art. 8 van de wet van 1929) de uitdrukking « nieuwe pacht » moet verstaan worden als wederinhuring.

Bovendien leest men in littéra B van het amendement bij artikel 8, neergelegd door M^{vr}. Ciselet en de heeren

Leclercq et Buisseret (Sénat, *Doc. parl.*, session 1947-1948, n° 103), dit :

« La reconduction de neuf années sera également acquise quand à l'expiration du bail le preneur reste en possession nonobstant le congé. »

Si telle est l'intention du législateur, le texte serait libellé comme suit :

« Art. 15. — L'article 1776 du Code civil est modifié comme suit :

» A défaut du congé prévu à l'article 1775, le bail continue par reconduction pour une durée de neuf ans, prenant cours à l'expiration de son terme. Il en est de même lorsque le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé. Chacune des parties peut mettre fin au bail continué par reconduction, en se conformant aux dispositions de l'article 1775 : le bailleur, à l'expiration du terme, sauf dans le cas prévu à l'article 1774, § 2, II, et le preneur à tout moment du bail. »

Art. 16.

Le texte proposé sous l'article 16 du projet permet aux parties de faire reviser le fermage dans des circonstances déterminées.

Ce texte ne paraît pas à sa place sous l'article 1776 du Code civil.

Ni l'article 1776 ni ceux qui le suivent ne traitent du fermage. Cette matière fait l'objet des articles 1764*bis* et *ter* ainsi que de l'article 1765.

Il paraît dès lors plus logique de ranger le texte proposé sous un article 1764*quater*.

Le Conseil d'Etat propose :

« Art. 16. — Un article 1764*quater* libellé comme suit est ajouté au Code civil :

» Les parties ont le droit de demander, dans les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat, la revision du fermage pour l'avenir lorsque, eu égard aux circonstances économiques générales, la rentabilité de l'exploitation a varié de quinze pour cent 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 revision, suivant le cas.

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

Art. 17.

L'article 17 remplace le § 1 de l'article 1778; il en résulte que le dernier alinéa de ce § 1 de l'ancien texte, interdisant au bailleur l'enlèvement des travaux de drainage faits sans son consentement disparaît.

Leurquin, Gillon, Catteau, Leclercq et Buisseret (Senaat, *Parl. doc.*, zittingsjaar 1947-1948, n° 103) :

« De vernieuwing met negen jaren wordt insgelijks verkregen, wanneer de pachter, bij het verstrijken van de pacht, in het bezit blijft niettegenstaande de opzegging. »

Indien dit de bedoeling is van de wetgever, zou de tekst luiden als volgt :

« Art. 15. — Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

» Bij gebreke van de bij artikel 1775 bedoelde opzegging, gaat de pacht door wederinhuring verder voor een duur van negen jaar, die ingaat bij het verstrijken van haar termijn. Dit geldt eveneens wanneer de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt. Elke van beide partijen kan een einde maken aan de pacht, verlengd door wederinhuring, met inachtneming van de bepalingen van artikel 1775 : de verpachter, bij het verstrijken van de termijn, uitgezonderd in het geval voorzien bij artikel 1774, § 2, II, en de pachter op elk ogenblik van de pacht. »

Art. 16.

De tekst, die onder artikel 16 van het ontwerp wordt voorgesteld, stelt de partijen in staat de pachtprijs in bepaalde omstandigheden te laten herzien.

Deze tekst lijkt niet thuis te horen onder artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek.

Noch artikel 1776, noch de artikelen die volgen handelen over de pachtprijs. Deze aangelegenheid wordt behandeld onder de artikelen 1764*bis* en *ter*, evenals onder artikel 1765.

Derhalve lijkt het logischer de voorgestelde tekst onder een artikel 1764*quater* onder te brengen.

De Raad van State stelt voor :

« Art. 16. — Een artikel 1764*quater*, luidend als volgt, wordt aan het Burgerlijk Wetboek toegevoegd :

» Partijen hebben het recht, binnen zes maanden volgend op het verstrijken van elke termijn van drie jaar, voor het toekomstige herziening van de pachtprijs aan te vragen, wanneer, met inachtneming van de algemene economische omstandigheden, de rentabiliteit van het bedrijf een verandering van ten minste vijftien ten honderd heeft ondergaan.

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

» Het percentage voor de wijziging in de pachtprijs, dat door de rechter wordt aangenomen, wordt, al naar het geval, toegepast op de pachtprijs vastgesteld in het contract of bij de laatste herziening. »

Art. 17.

Artikel 17 treedt in de plaats van § 1 van artikel 1778; daardoor vervalt de laatste alinea van deze § 1 van de vroegere tekst, waarbij aan de verpachter verboden wordt de zonder zijn toestemming uitgevoerde draineringswerken weg te ruimen.

Ces travaux sont donc régis par les règles générales nouvelles :

1° S'ils ont été faits avec l'autorisation du bailleur ou du juge, le bailleur ne peut en exiger l'enlèvement, ce qui est conforme à l'ancienne disposition;

2° S'ils ont été faits sans l'autorisation du juge, le bailleur pourra les faire enlever.

Si telle n'était pas l'intention du législateur, il conviendrait de reprendre dans l'article 17, le dernier alinéa du § 1 de l'ancien article 1778. Ce texte viendrait s'insérer après l'alinéa 5 du § 1, 1°, de l'article 17.

Le Conseil d'Etat propose de rédiger comme suit l'article 17 :

« Art. 17. — Le § 1 de l'article 1778 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

» § 1, 1°. Le preneur a le droit de faire les constructions, travaux et tous ouvrages utiles à l'exploitation du bien loué et conformes à sa destination.

» A défaut de consentement écrit du bailleur, le preneur peut solliciter du juge de paix l'autorisation d'exécuter les 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 peut dépasser le montant de trois années du fermage en cours. A la fin des travaux, l'état des dépenses lui est soumis pour taxation.

» Lorsque les ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur ou 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 le preneur a exécuté les ouvrages sans consentement écrit du bailleur ni autorisation du juge, il ne peut, de sa propre autorité, les enlever. Le bailleur a le choix soit de l'y contraindre, soit de retenir les ouvrages moyennant une indemnité fixée comme ci-après.

» Le bailleur doit 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 peut les enlever. Dans ce cas, comme aussi dans le cas où le bailleur lui en impose l'enlèvement, le preneur doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

» Si les ouvrages demeurent, le bailleur doit payer, à la fin du bail, au preneur qui en a supporté les frais, l'indemnité convenue ou, à défaut, la valeur des ouvrages à cette

Derhalve zijn de nieuwe algemene regelen op die werken toepasselijk, en is de toestand als volgt :

1° Wanneer zij met de machtiging van de rechter zijn uitgevoerd, kan de verpachter de wegruiming niet vorderen, wat overeenstemt met de vroegere bepaling;

2° Wanneer zij zonder de machtiging van de rechter zijn uitgevoerd, kan de verpachter ze doen wegruimen.

Indien zulk niet de bedoeling van de wetgever is, zou de laatste alinea van § 1 van het vroegere artikel 1778 moeten opgenomen worden in artikel 17. Die tekst zou dan worden ingelast na alinea 5 van § 1, 1° van artikel 17.

De Raad van State stelt voor, artikel 17 als volgt te redigeren :

« Art. 17. — § 1 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen :

» § 1, 1°. De pachter heeft het recht de gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren, die dienstig zijn voor de exploitatie van het gepachte goed en die stroken met de bestemming ervan.

» Bij gebreke van schriftelijke toestemming van de verpachter, kan de pachter aan de vrederechter machtiging vragen om de gebouwen op te trekken en de 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; hij houdt rekening met het belang der werken vergeleken met het belang van het gepachte goed, alsook met hun noodzakelijkheid voor een goede exploitatie, waarbij de economische omstandigheden worden in acht genomen. Hij bepaalt welke werken geoorloofd zijn en stelt hun maximumkosten vast; deze laatste mogen het bedrag van drie jaar van de lopende pachtprijs niet te boven gaan. Na het beëindigen van de werken wordt de staat der uitgaven hem ter begroting voorgelegd.

» Wanneer de werken uitgevoerd zijn met schriftelijke toestemming van de verpachter of met machtiging van de rechter, kan de pachter die niet wegruimen zonder toestemming van de verpachter, noch kan de verpachter bij het verstrijken van de pacht er de wegruiming van vorderen.

» Wanneer de pachter zonder schriftelijke toestemming van de verpachter of machtiging van de rechter de werken heeft uitgevoerd, kan hij ze op eigen gezag niet wegruimen. De verpachter kan, naar verkiezen, ofwel hem tot wegruiming dwingen, ofwel de werken behouden tegen een vergoeding, te bepalen zoals hierna aangeduid.

» De verpachter moet uiterlijk één jaar vóór het verstrijken der pacht zijn besluit dienaangaande bij een ter post aangetekende brief aan de pachter betekenen.

» Indien de verpachter zijn besluit om de werken te behouden niet binnen deze termijn heeft betekend, mag de pachter die wegruimen. In dit geval, evenals in het geval dat de verpachter hem tot wegruiming noodzaakt, moet de pachter de plaatsen herstellen in de staat waarin hij die aangetroffen heeft.

» Indien de werken behouden blijven, moet de verpachter, bij het verstrijken van de pacht, aan de pachter die de kosten daarvan gedragen heeft, de bedongen ver-

époque, eu égard à la destination du bien loué et compte tenu de la vétusté.

» Dans le cas où les travaux ont été exécutés sans le consentement écrit du bailleur, cette indemnité ne peut excéder le montant du fermage des trois dernières années.

» 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.

» (Eventuellement texte relatif aux travaux de drainage tel qu'il figure au dernier alinéa de l'article 1778, § 1 ancien : « En aucun cas le bailleur ne peut exiger l'enlèvement des travaux de drainage faits sans son consentement ».)

» Toute stipulation contraire aux prescriptions du présent § 1, 1°, est sans effet.

» 2° Aucune plantation nouvelle 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.

» Sont néanmoins permises sans accord les plantations de remplacement d'arbres morts ou exploités ou encore celles qui sont nécessaires à 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 du bien loué.

» Si les plantations donnent une plus-value ou une moins-value au bien loué, le preneur ou le bailleur a droit, en fin de bail, à une indemnité à fixer de commun accord ou à dire d'expert.

» Le bailleur peut à tout moment se libérer de la dette qui résulte pour lui des constructions, travaux, ouvrages ou plantations que le preneur a été autorisé à faire sur le bien loué.

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

Art. 18.

L'article, dans son texte français, ne soulève qu'une remarque de pure forme :

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

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

Art. 19.

1. L'article 42bis proposé est introduit dans la loi sur la compétence, au chapitre de la compétence territoriale.

goeding betalen of, bij gebreke van een beding dienaangaande, de waarde van de werken op dat tijdstip, gelet op de bestemming van het gepachte goed en met inachtneming van de ouderdom er van.

» Ingeval de werken zijn uitgevoerd zonder schriftelijke toestemming van de verpachter, mag die vergoeding het bedrag van de laatste drie jaar van de lopende pacht-prijs niet te boven gaan.

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

» (Eventueel tekst betreffende draineringswerken, voorkomend in de laatste alinea van het vroegere artikel 1778, § 1 : « In geen geval, mag de verpachter de wegruiming » vorderen van draineringswerken die zonder zijn toestemming zijn uitgevoerd. »)

» Elke met de voorschriften van deze § 1, 1° strijdige bepaling blijft zonder uitwerking !

» 2° Geen nieuwe beplanting met hoog- of laagstammige fruitbomen of met woudbomen kan geschieden dan krachtens een schriftelijke overeenkomst tussen verpachter en pachter.

» Is evenwel zonder overeenkomst geoorloofd, de aanplanting ter vervanging van dode of gevelde bomen of die welke noodzakelijk is voor de bewaring van het goed.

» De pachter is eveneens gerechtigd tot het aanplanten van fruitbomen, op voorwaarde dat de voor de fruitteelt bestemde oppervlakte één dertigste van de totale oppervlakte van het gepachte goed niet te boven gaat.

» 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 een vergoeding die in gemeen overleg of naar het zeggen van een deskundige wordt bepaald.

» De verpachter kan zich te allen tijde vrijmaken van de schuld, die te zijnen laste ontstaat uit hoofde van de gebouwen, werken of beplantingen, welke de pachter gemachtigd werd op het gepachte goed aan te brengen.

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

Art. 18.

De enige opmerking die hier te maken is, betreft de vorm van de Franse versie van het artikel :

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

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

Art. 19.

1. Het voorgestelde artikel 42bis wordt ingelast in de wet op de bevoegdheid, onder het hoofdstuk van de bevoegdheid *ratione loci*.

Il ne vise qu'à régler celle-ci dans la matière du bail à ferme.

Comme la compétence d'attribution a été déterminée par l'article 3 de la même loi, il n'est pas nécessaire de rappeler que c'est au juge de paix qu'elle appartient.

Une remarque du même ordre peut être faite à l'occasion de l'examen de l'alinéa 2 de l'article 19. L'article 59 proposé est situé dans le livre qui règle la procédure en justice de paix.

Il y aurait donc lieu de remplacer le mot « juge de paix » par « juge ».

2. Le texte du projet peut avoir pour conséquence, lorsqu'il s'agit de location d'une parcelle isolée, d'attribuer compétence *exclusive* à un juge autre que celui de la situation de la parcelle louée.

Sous réserve de la remarque 2 ci-dessus, le Conseil d'Etat propose le texte suivant :

« Art. 19. — § 1. Il est ajouté à la loi du 25 mars 1876 contenant le Titre I^{er} du livre préliminaire du Code de Procédure civile, un article 42bis ainsi conçu :

« Art. 42bis. — Le juge du siège de l'exploitation est seul compétent pour connaître des contestations en matière de bail à ferme.

« § 2. Il est ajouté au Livre I^{er} de la première partie du Code de Procédure civile, un Titre XII et un article 59 ainsi libellés :

« Titre XII. — De la procédure en justice de paix en matière de bail à ferme.

« Art. 59. — Aucune action en matière de bail à ferme n'est recevable sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge une requête écrite ou verbale aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier. Dans la huitaine de la requête, le juge appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal 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 ci-dessus produit, quant aux délais impartis par la loi, les effets de la citation en justice, à la condition que celle-ci soit donnée dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties.

« Au cours de ce préliminaire de conciliation le juge peut, d'initiative ou à la demande des parties, prendre l'avis d'un conseiller technique.

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

Het wil deze bevoegdheid alleen regelen in pachtzaken.

Aangezien de bevoegdheid *ratione materiae* bij artikel 3 van dezelfde wet wordt vastgesteld, is het niet nodig er aan te herinneren, dat zij aan de vrederechter toebehoort.

Bij het onderzoek van de tweede alinea van artikel 19 kan een zelfde opmerking worden gemaakt. Het voorgestelde artikel 59 komt voor in het boek dat de rechtspleging voor het vrederecht regelt.

Het woord « vrederechter » zou dus dienen vervangen te worden door « rechter ».

2. De tekst van het ontwerp kan tot gevoeg hebben dat, wanneer het gaat om huur of verhuur van een afzonderlijk perceel, *uitsluitende* bevoegdheid wordt toegekend aan een andere rechter dan die van het kanton, waar het gepachte perceel gelegen is.

Onder voorbehoud van de bovenstaande opmerking 2, stelt de Raad van State volgende tekst voor :

« Art. 19. — § 1. Aan de wet van 25 Maart 1876, inhoudende Titel I van het voorafgaand boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, wordt een artikel 42bis toegevoegd, luidend als volgt :

« Art. 42bis. — Alleen de rechter van het kanton waar de zetel van het bedrijf gevestigd is, is bevoegd om kennis te nemen van de geschillen in zake pacht.

« § 2. Aan Deel 1, Boek 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden een Titel XII en een artikel 59 toegevoegd, luidend als volgt :

« Titel XII. — Rechtspleging voor het vrederecht in pachtzaken.

« Art. 59. — Geen vordering in zake pacht is ontvankelijk, indien de eiser niet vooraf een schriftelijk of mondeling verzoek tot de rechter heeft gericht, ten einde de toekomstige verweerder tot verzoening te doen oproepen. Ontvangstbewijs hiervan wordt door de griffier afgeleverd. Binnen acht dagen te rekenen van het verzoek, roept de rechter de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt proces-verbaal opgemaakt. Indien een akkoord tot stand komt, worden de bewoordingen er van in het proces-verbaal vastgesteld en de uitgifte wordt met het formulier van tenuitvoerlegging bekleed.

« Het hierboven bedoelde verzoek heeft, wat de bij de wet opgelegde termijnen betreft, de waarde van een dagvaarding voor de rechter, voor zover gedagvaard wordt binnen de maand te rekenen van de datum van het proces-verbaal, waarbij wordt vastgesteld dat geen minnelijke schikking tussen partijen is tot stand gekomen.

« Tijdens de voorafgaande poging tot verzoening kan de rechter, op eigen initiatief of op aanvraag van partijen, het advies van een technisch raadgever inwinnen.

« De bezoldiging van de door de rechter aangestelde technische raadgever wordt bepaald volgens een bij koninklijk besluit vast te stellen tarief. Zij valt voor de helft ten laste van elke der partijen, behalve in geval van niet-verzoening en proces; alsdan komt zij, op verzoek van de winnende partij, ten laste van de verliezende partij, onverminderd de artikelen 130 en 131 van dit Wetboek. »

Dispositions transitoires.

Art. 20.

1. L'alinéa 2 qui oblige le bailleur à citer le preneur dans les trois mois de la mise en vigueur de la loi doit être interprété à la lumière de l'article 19 qui ordonne une procédure en conciliation.

S'il en est bien ainsi, l'alinéa 3 de l'article 20 peut être supprimé sans inconvénient, cette disposition étant déjà incluse dans l'article 19, § 2.

Pour éviter toute difficulté d'interprétation, l'alinéa 2 serait utilement complété *in fine* par les mots : « en se conformant aux dispositions de l'article 59 du Code de Procédure civile ».

2. Le Conseil d'Etat s'est efforcé de traduire dans un texte plus précis l'idée incluse dans l'alinéa 5 de l'article 20 :

« Les baux ainsi renouvelés peuvent en tout temps, même si le droit d'expulsion n'a pas été réservé dans le contrat, être résiliés par le bailleur dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'article 1774, § 2, II. »

3. L'arrêté ministériel du 30 mai 1945, modifié par l'arrêté ministériel du 30 novembre 1946, relatif à la révision du taux des fermages, a été pris en vertu de l'arrêté-loi du 22 janvier 1945 concernant la répression des infractions à la réglementation relative à l'approvisionnement du pays.

Il ressort du dernier alinéa de l'article 20 du projet que le législateur n'entend pas modifier cette réglementation.

S'il subsistait un doute à cet égard il serait préférable de viser cette réglementation *in abstracto* plutôt que de citer un arrêté ministériel déterminé qui, par son incorporation dans la loi, ferait perdre à cette réglementation son caractère temporaire et variable.

Le Conseil d'Etat propose le texte suivant :

« Art. 20. — Les dispositions de la présente loi s'appliquent à tous les baux en cours ou prorogés au moment de la mise en vigueur de la loi.

» Dans les trois mois de la mise en vigueur de la présente loi, le bailleur qui a antérieurement donné congé et qui estime avoir un motif raisonnable, sérieux et fondé pour faire valider le congé donné, est tenu de citer à cette fin le preneur devant le juge de paix en se conformant aux dispositions de l'article 59 du Code de Procédure civile.

» En cas de validation du congé, le preneur ne pourra être forcé de déguerpir des lieux loués qu'à la seconde échéance du bail qui suit la mise en vigueur de la loi.

» Dans les baux en cours d'une durée indéterminée, la durée de neuf ans visée à l'article 1776 du Code civil commencera à la première échéance qui suivra l'entrée en

Overgangsbepalingen.

Art. 20.

1. De tweede alinea, volgens welke de verpachter verplicht is de pachter binnen drie maanden na het inwerkingtreden van de wet te dagvaarden, moet geïnterpreteerd worden aan de hand van artikel 19, waarbij een procedure tot verzoening wordt bevolen.

Indien het waarlijk zo is, kan de 3^e alinea van artikel 20 zonder bezwaar wegvallen, daar deze bepaling reeds vervat is in artikel 19, § 2.

Om elke moeilijkheid bij de interpretatie te voorkomen, zou het nuttig zijn de 2^e alinea *in fine* aan te vullen met de woorden : « met inachtneming van de bepalingen van artikel 59 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ».

2. De Raad van State heeft gepoogd, de gedachte die in de vijfde alinea van artikel 20 vervat is, door een nauwkeuriger tekst weer te geven.

« Aan de aldus hernieuwde pachten kan te allen tijde, zelfs indien het recht van uitzetting niet voorbehouden werd in het contract, door de verpachter een einde gemaakt worden, in de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald bij artikel 1774, § 2, II, van het Burgerlijk Wetboek. »

3. Het ministerieel besluit van 30 Mei 1945, gewijzigd bij ministerieel besluit van 30 November 1946 betreffende de herzieningen van het bedrag der pachtprizen, werd genomen krachtens de besluitwet van 22 Januari 1945 betreffende het beteugelen van elke inbreuk op de reglementering betreffende de bevoorrading van het land.

Uit de laatste alinea van artikel 20 van het ontwerp blijkt, dat de wetgever niet de bedoeling heeft deze reglementering te wijzigen.

Mocht in dit opzicht verder een twijfel bestaan, dan ware het verkieslijk *in abstracto* naar deze reglementering te verwijzen, liever dan een bepaald ministerieel besluit aan te halen dat, door zijn opneming in de wet, deze reglementering haar tijdelijk en veranderlijk karakter zou doen verliezen.

De Raad van State stelt volgende tekst voor :

« Art. 20. — De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op alle op het ogenblik van het inwerkingtreden van deze wet lopende of verlengde pachten.

» De verpachter, die vroeger opzegging heeft gedaan en oordeelt een redelijke, ernstige en gegronde reden te hebben om de gedane opzegging geldig te doen verklaren, moet, binnen drie maanden na het inwerkingtreden van deze wet, met dat doel de pachter voor de vrederechter dagvaarden, met inachtneming van de bepalingen van artikel 59 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

» In geval van geldigverklaring van de opzegging, kan de pachter niet eerder genoodzaakt worden het gepachte goed te ontruimen dan op de tweede vervalldag van de pacht na de inwerkingtreding van de wet.

» Voor de lopende pachten van onbepaalde duur, gaat de in artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde duur van negen jaar in op de eerste vervalldag na de inwerking-

vigueur de la loi, sauf le droit pour le bailleur de donner congé, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, aux conditions et pour les motifs prévus à l'article 1775 du Code civil.

» Les baux ainsi renouvelés peuvent, en tout temps, même si le droit d'expulsion n'a pas été réservé dans le contrat, être résiliés par le bailleur dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'article 1775, § 2, II, du Code civil.

» 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 1764bis du Code civil, dès la première échéance et, éventuellement, suivant la procédure prévue au troisième alinéa du dit article.

» Ne s'appliquent qu'aux baux conclus depuis le jour de la mise en vigueur de la loi, les dispositions de l'article 1716bis du Code civil relatives au bail écrit et celles de l'article 1778, § 6, du Code civil relatives à l'état des lieux.

» L'article 1764ter du Code civil est applicable aux baux en cours, à compter du 1^{er} janvier 1948, sauf revision corrélatrice du fermage par accord des parties ou par justice.

» Dans les trois mois de la mise 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 quinze pour cent aux fermages alors pratiqués dans la région.

» Un arrêté royal fixera la date d'entrée en vigueur des dispositions prévues à l'alinéa 3 de l'article 1764bis du Code civil. 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.

» La présente loi ne déroge pas aux dispositions prises en exécution de l'arrêté-loi du 22 janvier 1945 concernant la répression des infractions à la réglementation relative à l'approvisionnement du pays. »

Disposition spéciale.

Art. 21.

1. Il serait souhaitable qu'un projet de loi fût déposé aux fins de mettre en concordance les dispositions de la loi du 7 mai 1929 avec la législation générale sur le bail à ferme, telle qu'elle est modifiée par le présent projet.

2. Le Conseil d'Etat se demande si indépendamment de la loi du 7 mai 1929, il n'y aurait pas lieu d'abroger la loi du 31 mars 1948 réglant temporairement les effets des

trédén van de wet, met dien verstande dat de verpachter het recht heeft opzegging te doen binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de wet, onder de voorwaarden en om de redenen bepaald bij artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek

» Aan de aldus hernieuwde pachten kan te allen tijde, zelfs indien het recht van uitzetting niet voorbehouden werd in het contract, door de verpachter een einde gemaakt worden in de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald bij artikel 1774, § 2, II van het Burgerlijk Wetboek.

» De pachtprizen der lopende pachten, welke in landbouwproducten of met verwijzing naar zodanige producten vastgesteld zijn, worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen van artikel 1764bis van het Burgerlijk Wetboek, te rekenen van de eerste vervaldag en, in voorkomend geval, volgens de wijze bepaald bij de derde alinea van bedoeld artikel.

» De bepalingen van artikel 1716bis van het Burgerlijk Wetboek betreffende de geschreven pachtovereenkomst en die van artikel 1778, § 6, van het Burgerlijk Wetboek betreffende de plaatsbeschrijving, zijn eerst van toepassing op de pachten gesloten van af de dag waarop de wet in werking treedt.

» Artikel 1764ter van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de lopende pachten, te rekenen van 1 Januari 1949, behoudens correlatieve herziening van de pachtprijs door akkoord van partijen of door het gerecht.

» Binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet kunnen de partijen aan de vrederechter de aanpassing van de pachtprijs vragen, mits zij bewijzen dat, wegens bijzondere omstandigheden, de pachtprijs ten tijde van de overeenkomst was vastgesteld op een bedrag, dat ten minste vijftien ten honderd hoger of lager was dan de toen in de streek betaalde pachtprizen.

» Een koninklijk besluit zal de datum vaststellen waarop de bepalingen van de derde alinea van artikel 1764bis van het Burgerlijk Wetboek in werking treden. Tot die datum mogen geen andere prijzen worden toegepast dan de prijzen, welke door de Regering worden vastgesteld voor de landbouwproducten, die als referentie dienen voor de berekening van de pachtprizen.

» Deze wet doet geen afbreuk aan de bepalingen, die genomen werden krachtens de besluitwet van 22 Januari 1945 betreffende het beteugelen van elke inbreuk op de reglementering betreffende de bevoorrading van het land. »

Bijzondere bepaling.

Art. 21.

1. Het ware wenselijk dat een ontwerp van wet neergelegd werd, ten einde de bepalingen van de wet van 7 Mei 1929 in overeenstemming te brengen met de algemene wetgeving op de pacht, zoals zij bij dit ontwerp wordt gewijzigd.

2. De Raad van State vraagt zich af of het, onafhankelijk van de wet van 7 Mei 1929, niet nodig ware de wet van 31 Maart 1948 tot voorlopige regeling van de uitwer-

congé en matière de baux à ferme dont le maintien ne paraît pas compatible avec la présente loi.

Sous ces réserves, le Conseil d'Etat se borne à reproduire le texte du projet, en citant toutefois, dans le texte néerlandais, le titre de la loi du 7 mai 1929, tel qu'il figure au *Moniteur belge*.

« Art. 21. — 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. »

Etaient présents :

MM. :

F. LEPAGE, *Conseiller d'Etat, Président*,
D. DECLEIRE, *Conseiller d'Etat*,
J. COYETTE, *Conseiller d'Etat*,
H. PIERLOT, *Assesseur de la section de législation*,
E. VAN DIEVOET, *Assesseur de la section de législation*,
J. CYPRES, *Greffier adjoint*.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de

M. F. LEPAGE, *Président*.

Le Greffier,

J. CYPRES.

Le Président,

F. LEPAGE.

Pour copie certifiée conforme délivrée à M. le Président de la Chambre des Représentants le 21 décembre 1948,

Le Greffier du Conseil d'Etat,

king van de opzeggingen inzake landpacht op te heffen, wet waarvan de handhaving onverenigbaar lijkt te zijn met onderhavige wet.

Onder voorbehoud van deze beschouwingen beperkt de Raad van State er zich toe de tekst van het ontwerp over te nemen; in de Nederlandse tekst echter wordt de titel van de wet van 7 Mei 1929 volgens het *Belgisch Staatsblad* geciteerd.

« Art. 21. — Voor zover zij mochten strijdig zijn met de bepalingen van deze wet, worden de bepalingen van de wet van 7 Mei 1929 op de verhuring van de landeigendommen van de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen opgeheven. »

Waren aanwezig :

De HH. :

F. LEPAGE, *Raadsheer van State, Voorzitter*,
D. DECLEIRE, *Raadsheer van State*,
J. COYETTE, *Raadsheer van State*,
H. PIERLOT, *Bijzitter van de afdeling wetgeving*,
E. VAN DIEVOET, *Bijzitter van de afdeling wetgeving*,
J. CYPRES, *Adjunct-griffier*.

De overeenstemming tussen de Nederlands en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van

de H. F. LEPAGE, *Voorzitter*.

De Griffier,

J. CYPRES.

De Voorzitter,

F. LEPAGE.

Voor eensluidend verklaard afschrift afgeleverd aan de heer Voorzitter van de Kamer der Volksvertegenwoordigers de 21 December 1948,

De Griffier van de Raad van State,

K. MEES

Chambre des Représentants

Kamer der Volksvertegenwoordigers

9 MARS 1949.

PROJET DE LOI modifiant la législation sur le bail à ferme.

RAPPORT COMPLÉMENTAIRE
FAIT, AU NOM DE LA
COMMISSION DE L'AGRICULTURE (1),
PAR M. **DISCRY**.

ANNEXES

TEXTE PROPOSÉ PAR LA COMMISSION.

Article premier.

Un article 1716^{bis}, libellé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« Lorsqu'il s'agit d'un bien rural d'un hectare au moins, ou comprenant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation, le bail doit être fait par écrit, faute de quoi le preneur et ses ayants droit peuvent faire la preuve de l'existence du bail et de ses modifications ultérieures par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

» L'article 1716 n'est pas applicable à ce bail. »

Art. 2.

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.

9 MAART 1949.

WETSONTWERP houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht.

AANVULLEND VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE LANDBOUW (1), UITGEBRACHT
DOOR DE HEER **DISCRY**.

BIJLAGEN

TEKST VOORGESTELD DOOR DE COMMISSIE.

Eerste artikel.

Een artikel 1716^{bis} dat luidt als volgt wordt in het Burgerlijk Wetboek ingelast :

« Betreft het een landeigendom van ten minste één hectare, of die een bedrijfsgebouw of woonhuis omvat, dan moet de pacht bij geschrift worden aangegaan, zoniet kunnen de pachter en zijn rechthebbenden het bewijs van het bestaan van de pacht en van haar latere wijzigingen leveren door alle rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

» Artikel 1716 is niet toepasselijk op deze pacht. »

Art. 2.

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

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

H

» Il peut cependant, nonobstant toutes dispositions contraires et sans l'autorisation du bailleur, céder son bail ou sous-louer tout ou partie du bien loué à l'un de ses descendants. »

Art. 3.

§ 1. L'alinéa 2 de l'article 1742 est modifié comme suit :

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

» § 2. Les alinéas 4 et 5 de l'article 1742 sont remplacés par les dispositions suivantes :

» Toute disposition par laquelle le bailleur se réserve le droit de résilier le bail en cas de décès du preneur est sans effet.

» Le bailleur a néanmoins le droit d'exiger qu'un seul parmi les héritiers ou ayants droit du preneur soit désigné pour continuer le bail en cours. Dans ce but, il signifie cette volonté aux héritiers ou ayants droit du preneur. La signification doit, à peine de nullité, être faite par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste dans les trois mois qui suivent le décès du preneur.

» Les héritiers ou ayants droit du preneur sont tenus, dans les six mois de la signification, de désigner celui d'entre eux qui sera considéré comme preneur unique.

» Au cas où les héritiers ou ayants droit du preneur laissent cette signification sans réponse dans le délai prescrit, le bailleur peut résilier le bail en observant le délai de préavis prévu à l'article 1775. »

Art. 3bis.

L'article 1743 du Code civil est complété comme suit :

« L'acquéreur d'un bien rural doit, en outre, se conformer aux dispositions de l'article 1743, alinéas 2 et suivants. »

Art. 4.

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

« L'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser le fermier alors même que le bail n'est pas authentique, n'a pas date certaine ou réserve la faculté d'expulsion avant l'expiration du terme minimum prévu à l'article 1774, § 2, si ce n'est en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants; à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci; à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs ou ses neveux et nièces. L'acquéreur devra observer le délai et les modalités de préavis prévus à l'article 1775, tant en cours de bail qu'à la fin de chaque période de neuf années.

» Si l'acquéreur ou ses ayants droit énumérés ci-dessus, sans justifier d'un motif sérieux, raisonnable et fondé né après le préavis, ne commencent l'exploitation dans les six mois et ne la continuent pendant six ans depuis le jour du départ du fermier, celui-ci pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués sans préjudice de dommages-intérêts.

» Nochtans kan hij, niettegenstaande alle strijdige bepalingen en zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht overdragen aan een van zijn afstammelingen of hem het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven. »

Art. 3.

§ 1. Alinea 2 van artikel 1742 wordt gewijzigd als volgt :

« Betreft het echter een landeigendom, dan kunnen de erfgenamen of de rechthebbenden van de overleden pachter, niettegenstaande elke strijdige overeenkomst die dagteekent van vóór het overlijden, van de voortzetting van de pacht afzien, mits zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgend op het overlijden.

» § 2. De vierde en vijfde alinea's van artikel 1742 worden vervangen door de volgende bepalingen :

» Elke bepaling, waarbij de verpachter zich het recht voorbehoudt om aan de pacht een einde te maken bij het overlijden van de pachter, is zonder waarde.

» De verpachter heeft nochtans het recht te eisen dat één van de erfgenamen of rechthebbenden van de pachter aangewezen wordt om de lopende pacht voort te zetten. Te dien einde geeft hij deze wil te kennen aan de erfgenamen of aan de rechthebbenden van de pachter. De betekening moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij een deurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief, binnens drie maanden na het overlijden van de pachter.

» De erfgenamen of rechthebbenden van de pachter zijn gehouden, binnen zes maanden na de betekening, degene onder hen die als enige pachter zal worden beschouwd, aan te wijzen.

» Ingeval de erfgenamen of rechthebbenden van de pachter deze betekening binnen de voorgeschreven termijn onbeantwoord laten, kan de verpachter aan de pacht een einde maken met inachtneming van de bij artikel 1775 bepaalde opzeggingstermijn. »

Art. 3bis.

Artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt aangevuld :

« De verkrijger van een landeigendom moet bovendien de bepalingen naleven van artikel 1748, alinea's 2 en volgende. »

Art. 4.

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

« De pachter kan door de verkrijger van een landeigendom niet uitgezet worden, zelfs wanneer de pacht niet authentiek is, geen vaste datum heeft of het recht van uitzetting voorbehoudt, vóór het verstrijken van de bij artikel 1774, § 2, bepaalde minimumtermijn, tenzij om zelf de eigendom in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming over te dragen aan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie; aan zijn echtgenoot, aan diens bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende linie; aan zijn broeders en zusters, zijn schoonbroeders en schoonzusters of zijn neven en nichten. De verkrijger moet de bij artikel 1775 bepaalde termijn en de modaliteiten van opzegging in acht nemen, zowel tijdens de pacht als bij het einde van elk tijdperk van negen jaar.

» Indien de verkrijger of zijn hierboven opgesomde rechthebbenden, zonder van een ernstige, redelijke en gegronde reden, ontstaan na de opzegging, te doen blijken, geen begin maken met de inbedrijfneming binnen zes maanden en er niet mee doorgaan gedurende zes jaar te rekenen van de dag van het vertrek van de pachter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het verhuurde goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

» § 2. Dans le dernier alinéa de l'article 1748, les mots « résultant de l'alinéa précédent » sont remplacés par « résultant de l'alinéa 2 ». »

Art. 5.

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, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent être stipulés et aucun d'entre eux ne peut intervenir pour une valeur supérieure à quarante pour cent du fermage global converti en espèces à la date du bail.

» Il en est de même s'il s'agit d'un fermage stipulé en tout ou en partie par référence à des produits agricoles.

» 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 observées 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.

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

« Sont sans effet toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui, exception faite pour le curage des fossés et des cours d'eau non navigables ni flottables traversant ou bordant le bien loué. »

Art. 7.

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

« Si, dans un bail à ferme, on donne au bien loué 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 de résiliation du bail ne seront reçues que si la différence entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat est d'un vingtième au moins.

» Toute clause contraire est sans effet. »

» § 2. In de laatste alinea van artikel 1748 worden de woorden « uit de vorige alinea voortvloeiende » vervangen door « uit alinea 2 voortvloeiende ». »

Art. 5.

Na artikel 1764 van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764bis toegevoegd dat luidt als volgt :

« Indien de pachtprijs geheel of gedeeltelijk in landbouwproducten bedongen wordt, kan zulks alleen geschieden in landbouwproducten van het gepachte goed of van de streek en mag geen enkel daarvan in aanmerking komen voor een hoger bedrag dan veertig ten honderd van de globale pachtprijs omgezet in specien op de datum van de pachtovereenkomst.

» Hetzelfde geldt, wanneer het een pachtprijs betreft, die geheel of gedeeltelijk met verwijzing naar landbouwproducten bedongen wordt.

» Behoudens geschreven akkoord over de wijze van waardering der producten, die in aanmerking komen om de pachtprijs te bepalen, wordt hun waarde vastgesteld volgens het gemiddelde der officiële prijzen, die golden tijdens de twaalf maanden vóór de vervaldag of, bij gebreke daarvan, volgens het gemiddelde der prijzen, welke in de streek van het gepachte goed gedurende dat tijdperk werden betaald, volgens de marktberichten die door het Ministerie van Landbouw worden bekendgemaakt.

» In geen geval mogen de door de Staat aan de producent verleende premien of toelagen begrepen worden in de waarde die aan de landbouwproducten wordt toegekend.

» Indien deze voorschriften in de pacht niet werden nageleefd, wordt deze laatste door de rechter, bij wie een van de partijen de zaak aanhangig maakt, verbeterd, waarbij echter de bedoelingen van de partijen zoveel mogelijk worden geëerbiedigd. De beslissing van de rechter geldt slechts voor de pacht prijzen die na het indienen van de vordering vervallen. »

Art. 6.

Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764ter toegevoegd dat luidt als volgt :

« Zijn zonder waarde, alle bepalingen waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taxes of onverschillig welke andere lasten die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens door hem aangegane overeenkomsten, met uitzondering van het ruimen der grachten en van niet bevaarbare en niet vlotbare waterlopen welke doorheen of langs het verpachte goed vloeien. »

Art. 7.

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

« Indien, in een pacht, aan het gepachte goed een kleinere of grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft, wordt de pachtprijs evenredig vermeerderd of verminderd te rekenen van de eerste vervaldag die volgt op de vordering, behoudens het recht voor de pachter om de ontbinding van de pacht te vragen. De vordering tot vermindering of vermeerdering van de pachtprijs en de vordering tot ontbinding van de pacht zijn alleen dan ontvankelijk, indien het verschil tussen de werkelijke omvang en de omvang die in de overeenkomst vermeld staat, tenminste één twintigste bedraagt.

» Elk strijdig beding is zonder waarde. »

Art. 8.

L'article 1766bis du Code civil est modifié comme suit :

« Sont sans effet 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 toutefois valables les clauses relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, celles qui limitent la disposition du fumier de ferme au cours du bail et celles qui limitent pour la moitié au maximum la disposition de la paille des deux dernières années. »

Art. 9.

L'article 1772 du Code civil est modifié comme suit :

« Art. 1772. — Le preneur peut être chargé par une stipulation expresse des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel ou gelée. »

Art. 10.

L'article 1773 du Code civil est modifié comme suit :

« Art. 1773. — Le preneur ne peut être chargé des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre ou une inondation à laquelle le pays n'est pas ordinairement sujet. »

Art. 10bis.

1. L'article 1720 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation contraire au précédent alinéa lorsqu'il s'agit d'un bien rural. »

2. L'article 1721 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation par laquelle le preneur d'un bien rural renonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le présent article. »

3. L'article 1722 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation par laquelle le preneur d'un bien rural renonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le présent article en ce qui concerne les cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1773. »

4. L'article 1755 du Code civil est complété comme suit :

« Toute stipulation contraire est sans effet lorsqu'il s'agit d'un bien rural. »

5. L'article 1769 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation par laquelle le preneur renonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le présent article, en ce qui concerne les cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1773. »

Art. 8.

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

« Zijn zonder waarde, alle bepalingen waarbij de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing der akkers of omtrent de beschikking over de producten der hoeve wordt beperkt. »

» Hebben evenwel waarde de bepalingen betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die waarin het zich bij de ingenottreding bevond, alsook de bepalingen welke de beschikking over de stalmest gedurende de pacht beperken en de bepalingen welke de beschikking over het stro van de laatste twee jaar beperken tot ten hoogste de helft. »

Art. 9.

Artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd :

« Art. 1772. — De pachter kan door een uitdrukkelijk beding, de last van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst, op zich nemen. »

Art. 10.

Artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd :

« Art. 1773. — De last van het buitengewone toeval, zoals de verwoestingen van de oorlog of een overstroming waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kan de pachter niet op zich nemen. »

Art. 10bis.

1. Artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde, elk beding dat strijdig is met de vorige alinea, wanneer het een landeigendom betreft. »

2. Artikel 1721 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde, elk beding waarbij de pachter van een landeigendom geheel of ten dele van de hem bij dit artikel toegekende rechten afziet. »

3. Artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde, elk beding waarbij de pachter van een landeigendom geheel of ten dele van de hem bij dit artikel toegekende rechten afziet, wat betreft het buitengewone toeval, in de betekenis van artikel 1773. »

4. Artikel 1755 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Elk strijdig beding is zonder waarde, wanneer het een landeigendom betreft. »

5. Artikel 1769 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde, elk beding waarbij de pachter geheel of ten dele van de hem bij dit artikel toegekende rechten afziet, wat betreft het buitengewone toeval, in de betekenis van artikel 1773. »

6. L'article 1770 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation par laquelle le preneur renonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le présent article, en ce qui concerne les cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1773. »

Art. 11.

L'article 1774, § 2, du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 2. I. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans. Elle est de neuf années si les parties n'ont pas fixé la durée ou si elles ont fixé une durée moindre.

» II. 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, ses enfants adoptifs ou ses ascendants; à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci; à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces. Dans ce cas, le bailleur doit observer le délai de préavis prévu à l'article 1775.

» Si le bailleur ou ses ayants droit énumérés ci-dessus, sans justifier d'un motif sérieux, raisonnable et fondé, ne commencent l'exploitation dans les six mois et ne la continuent pendant six ans depuis le jour du départ du fermier, celui-ci pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice de dommages-intérêts.

» III. Moyennant préavis de trois mois, réduction proportionnelle du fermage et paiement d'une indemnité, le bailleur a le droit, même en l'absence de stipulations particulières, de disposer, dans le but d'ériger une ou plusieurs habitations, d'une parcelle d'un seul tenant, ne dépassant pas dix ares, ni le dixième de la superficie du bien loué.

» En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, 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, sans motif sérieux, raisonnable et fondé, la construction projetée n'a pas été commencée dans le délai d'une année à dater de l'évacuation.

» IV. Quelle que soit la durée du bail et nonobstant toute convention particulière, le preneur, moyennant le préavis de l'article 1775, aura la faculté d'y mettre fin avant l'expiration du terme.

» Lorsqu'il s'agit du bail verbal d'un des biens ruraux visés à l'article 1716bis, le délai de préavis est ramené à un an pour le preneur et ses ayants droit. »

Art. 12.

Le 3° du § 3 de l'article 1774 du Code civil est remplacé par ce qui suit :

« 3° A celles qui concernent les terrains qui, vu leur situation, doivent être considérés comme terrains à bâtir ou à destination industrielle, à la condition qu'ils aient été déclarés tels au moment du bail ou soient reconnus tels par le juge. »

6. Artikel 1770 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde, elk beding waarbij de pachter geheel of ten dele van de hem bij dit artikel toegekende rechten afziet, wat betreft het buitengewone toeval, in de betekenis van artikel 1773. »

Art. 11.

Artikel 1774, § 2, van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« § 2. I. De duur van de pacht mag niet minder zijn dan negen jaar. Wanneer partijen de duur niet hebben vastgesteld of één kortere duur hebben bepaald, bedraagt deze negen jaar.

» II. Partijen kunnen overeenkomen dat de verpachter het recht zal hebben aan de pacht van het verhuurde goed een einde te maken om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van over te dragen aan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie; aan zijn echtgenoot, aan diens bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie; aan zijn broeders en zusters, aan zijn schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten. In zodanig geval moet de verpachter de bij artikel 1775 bepaalde termijn van opzegging in acht nemen.

» Indien de verpachter of zijn hierboven opgesomde rechthebbenden, zonder van een ernstige, redelijke en gegronde reden te doen blijken, geen begin maken met de inbedrijfneming binnen zes maanden en er niet mee doorgaan gedurende zes jaar te rekenen van de dag van het vertrek van de pachter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer op het verpachte goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

» III. Mits drie maanden te voren wordt opgezegd, de pacht prijs evenredig wordt verminderd en een vergoeding wordt betaald, heeft de verpachter het recht, ook bij gebreke van bijzondere bedingen, voor het bouwen van één of meer woningen te beschikken over een aaneengesloten perceel, dat echter niet meer dan tien aren, noch meer dan een tiende van de oppervlakte van het verpachte goed kan bedragen.

» In geval van geschil omtrent de ligging van het af te nemen perceel, beslist de rechter.

» Van dit recht kan slechts eenmaal gebruik worden gemaakt ten aanzien van eenzelfde pachter en deze heeft recht op een vergoeding en op terugkeer in het goed, indien de ontworpen bouw, binnen de termijn van één jaar te rekenen van de ontruiming, en zonder ernstige, redelijke en gegronde reden, niet begonnen is.

» IV. Welke de duur van de pacht ook zijn mag en niet-legendstaande elke bijzondere overeenkomst, kan de pachter, mits hij de bij artikel 1775 bedoelde opzegging doet, aan de pacht een einde maken vóór het verstrijken van de termijn.

» Betreft het de mondelinge pacht van één der bij artikel 1716bis bedoelde landeigendommen, dan wordt de opzeggingstermijn voor de pachter en zijn rechthebbenden teruggebracht op één jaar. »

Art. 12.

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

« 3° Op die welke gronden betreffen die, gezien hun ligging, moeten beschouwd worden als bouwgronden of gronden voor de nijverheid bestemd, mits zij als dusdanig werden opgegeven op het ogenblik der verpachting of door de vrederechter als dusdanig worden erkend. »

Art. 13.

Il est ajouté à l'article 1774, § 3, du Code civil un alinéa ainsi conçu :

« 7° Aux conventions qui concernent des terrains appartenant à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et ses sociétés agréées, à la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne et ses sociétés agréées. »

Art. 14.

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

« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail des biens ruraux dont la durée est déterminée par la loi ou par le bail ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant son expiration.

« Le cas échéant, le délai est prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux.

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

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

« L'opposition au congé est notifiée par exploit d'huisier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité.

« Dans le cas d'opposition au congé, et dans les trois mois de celle-ci, à peine de déchéance, le bailleur est tenu de citer le preneur en validation du congé 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.

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

« Aucun congé n'est requis s'il s'agit de conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année.

« Le délai est de trois mois au moins s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués ainsi qu'il est dit à l'article 1774, § 3, 3°.

« Si, sans motif raisonnable, sérieux et fondé, le bailleur n'affecte pas le terrain à la construction ou à sa destination industrielle dans l'année qui suit le départ du fermier, celui-ci peut réclamer soit des dommages-intérêts soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice de dommages-intérêts.

« La convention prévue à l'article 1774, § 3, 4° prendra fin de plein droit, à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail.

« Le congé est de six mois lorsque les sociétés visées à l'article 1774, § 3, 7° donnent congé en vue de réaliser leur

Art. 13.

Aan artikel 1774, § 3, van het Burgerlijk Wetboek wordt een alinea toegevoegd waarvan de tekst luidt als volgt :

« 7° Op de overeenkomsten welke gronden betreffen, toebehorende aan de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en haar erkende maatschappijen en aan de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom en haar erkende maatschappijen.

Art. 14.

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

« Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt de pacht van landeigendommen waarvan de duur bepaald wordt door de wet of door de pacht slechts een einde, mits opzegging gedaan wordt ten minste twee jaar vóór het verstrijken van de pacht.

« In voorkomend geval wordt de termijn derwijze verlengd, dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek vastgesteld door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik.

« De opzegging door de verpachter moet, op straffe van nietigheid, duidelijk de redenen vermelden waarom zij wordt gedaan.

« Binnen drie maanden na de betekening van de opzegging, op straffe van verval, kan de pachter daartegen verzet doen, hetzij hij zich op de nietigheid er van beroept, hetzij hij de geldigheid of de gegrondheid van de aangevoerde reden of redenen betwist.

« Het verzet tegen de opzegging wordt, op straffe van nietigheid, betekend bij een deurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief.

« In geval van verzet tegen de opzegging en op straffe van verval, binnen drie maanden te rekenen van het verzet, is de verpachter gehouden de pachter tot geldigverklaring van de opzegging te dagvaarden voor de vrederechter. Deze doet over het geschil uitspraak, met inachtneming van alle betrokken belangen, en verklaart de regelmatig gedane opzegging geldig, indien de aangevoerde redenen redelijk, ernstig en gegrond zijn.

« Elke strijdige overeenkomst is nietig, tenzij aangegaan na de opzegging en voortvloeiend uit een authentieke akte of uit een verklaring, op ondevraging afgelegd voor de vrederechter van het kanton waarin de zetel van het bedrijf gevestigd is.

« Geen opzegging is vereist, indien het overeenkomsten betreft waarvan het voorwerp een mindere duur dan één jaar insluit.

« De termijn is ten minste drie maanden, wanneer het gronden betreft die te algemenen nutte onteigend of verworven zijn, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zoals is bepaald in artikel 1774, § 3, 3°.

« Indien de verpachter, zonder redelijke, ernstige en gegronde reden, de grond niet gebruikt voor het uitvoeren van bouwwerk of voor zijn industriële bestemming, binnen het jaar na het vertrek van de pachter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het gepachte goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

« De overeenkomst, bedoeld bij artikel 1774, § 3, 4°, neemt van rechtswege een einde op de eerste vervaldag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst.

« De opzegging bedraagt zes maanden wanneer de in artikel 1774, § 3, 7°, bedoelde maatschappijen opzegging

objet social. Ce délai est prorogé éventuellement pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

» Tout congé doit être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité. »

Art. 15.

L'article 1776 du Code civil est modifié comme suit :

« A défaut du congé prévu à l'article 1775, le bail continue par reconduction pour une durée de neuf ans, prenant cours à l'expiration de son terme. Il en est de même lorsque le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé. Chacune des parties peut mettre fin au bail continué par reconduction, en se conformant aux dispositions de l'article 1775 : le bailleur, à l'expiration du terme, sauf dans le cas prévu à l'article 1774, § 2, II et le preneur à tout moment du bail. »

Art. 16.

Un article 1764^{quater} libellé comme suit est ajouté au Code civil :

« Les parties ont le droit de demander, dans les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat, la revision du fermage pour l'avenir lorsque, eu égard aux circonstances économiques générales, la rentabilité de l'exploitation a varié de quinze pour cent 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 revision, suivant le cas.

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

Art. 17.

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

« § 1, 1°. Le preneur a le droit de faire les constructions, travaux et tous ouvrages utiles à l'exploitation du bien loué et conformes à sa destination.

» A défaut de consentement écrit du bailleur, le preneur peut solliciter du juge de paix l'autorisation d'exécuter les 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 peut dépasser le montant de trois années du fermage en cours. A la fin des travaux, l'état des dépenses lui est soumis pour taxation.

» Lorsque les ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur ou avec l'autorisation du juge, le

doen met het oog op het bereiken van hun maatschappelijk doel. Deze termijn wordt, in voorkomend geval, verlengd om de pachter gelegenheid te geven de wassende vruchten te oogsten.

» Elke opzegging moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij een deurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief. »

Art. 15.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

Bij gebreke van de bij artikel 1775 bedoelde opzegging, gaat de pacht door wederinhuring verder voor een duur van negen jaar, die ingaat bij het verstrijken van haar termijn. Dit geldt eveneens wanneer de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt. Elke van beide partijen kan een einde maken aan de pacht, verlengd door wederinhuring, met inachtneming van de bepalingen van artikel 1775 : de verpachter, bij het verstrijken van de termijn, uitgezonderd in het geval voorzien bij artikel 1774, § 2, II, en de pachter te allen tijde van de pacht. »

Art. 16.

Een artikel 1764^{quater}, luidend als volgt, wordt aan het Burgerlijk Wetboek toegevoegd :

« Partijen hebben het recht, binnen zes maanden volgend op het verstrijken van elke termijn van drie jaar, voor de toekomst herziening van de pachtprijs aan te vragen, wanneer, met inachtneming van de algemene economische omstandigheden, de rentabiliteit van het bedrijf een verandering van ten minste vijftien ten honderd heeft ondergaan.

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

» Het percentage voor de wijziging in de pachtprijs, dat door de rechter wordt aangenomen, wordt, al naar het geval, toegepast op de pachtprijs vastgesteld in het contract of bij de laatste herziening. »

Art. 17.

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

« § 1, 1°. De pachter heeft het recht de gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren die dienstig zijn voor de exploitatie van het gepachte goed en die stroken met de bestemming er van.

» Bij gebreke van schriftelijke toestemming van de verpachter, kan de pachter aan de vrederechter machtiging vragen om de gebouwen op te trekken en de werken uit te voeren. De rechter doet uitspraak, na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben, in voorkomend geval na advies van de Rijkslandbouwkundige van de streek; hij houdt rekening met het belang der werken vergeleken met het belang van het gepachte goed, alsook met hun noodzakelijkheid voor een goede exploitatie, waarbij de economische omstandigheden worden in acht genomen. Hij bepaalt welke werken geoorloofd zijn en stelt hun maximumkosten vast; deze laatste mogen het bedrag van drie jaar van de lopende pachtprijs niet te boven gaan. Na het beëindigen van de werken wordt de staat der uitgaven hem ter begroting voorgelegd.

» Wanneer de werken uitgevoerd zijn met schriftelijke toestemming van de verpachter of met machtiging van

preneur ne peut les enlever sans autorisation du bailleur, ni le bailleur en exiger l'enlèvement à la fin du bail.

» Lorsque le preneur a exécuté les ouvrages sans consentement écrit du bailleur ni autorisation du juge, il ne peut, de sa propre autorité, les enlever. Le bailleur a le choix soit de l'y contraindre, soit de retenir les ouvrages moyennant une indemnité fixée comme ci-après.

» Le bailleur doit 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 peut les enlever. Dans ce cas, comme aussi dans le cas où le bailleur lui en impose l'enlèvement, le preneur doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

» Si les ouvrages demeurent, le bailleur doit payer, à la fin du bail, au preneur qui en a supporté les frais, l'indemnité convenue ou, à défaut, la valeur des ouvrages à cette époque, eu égard à la destination du bien loué et compte tenu de la vétusté.

» Dans le cas où les travaux ont été exécutés sans le consentement écrit du bailleur, cette indemnité ne peut excéder le montant du fermage des trois dernières années.

» 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.

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

» Toute stipulation contraire aux prescriptions du présent § 1, 1^o, est sans effet.

» 2^o Aucune plantation nouvelle 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.

» Sont néanmoins permises sans accord les plantations de remplacement d'arbres morts ou exploités ou encore celles qui sont nécessaires à 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 du bien loué.

» Si les plantations donnent une plus-value ou une moins-value au bien loué, le preneur ou le bailleur a droit, en fin de bail, à une indemnité à fixer de commun accord ou à dire d'expert.

» Le bailleur peut à tout moment se libérer de la dette qui résulte pour lui des constructions, travaux, ouvrages ou plantations que le preneur a été autorisé à faire sur le bien loué.

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

Art. 18.

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

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

de rechter, kan de pachter die niet wegruimen zonder toestemming van de verpachter, noch kan de verpachter bij het verstrijken van de pacht er de wegruiming van vorderen.

» Wanneer de pachter zonder schriftelijke toestemming van de verpachter of machtiging van de rechter de werken heeft uitgevoerd, kan hij ze op eigen gezag niet wegruimen. De verpachter kan, naar verkiezen, ofwel hem tot wegruiming dwingen, ofwel de werken behouden tegen een vergoeding, te bepalen zoals hierna aangeduid.

» De verpachter moet uiterlijk één jaar vóór het verstrijken der pacht zijn besluit dienaangaande bij een ter post aangetekende brief aan de pachter betekenen.

» Indien de verpachter zijn besluit om de werken te behouden niet binnen deze termijn heeft betekend, mag de pachter die wegruimen. In dit geval, evenals in het geval dat de verpachter hem tot wegruiming noodzaakt, moet de pachter de plaatsen herstellen in de staat waarin hij die aangeloften heeft.

» Indien de werken behouden blijven, moet de verpachter, bij het verstrijken van de pacht, aan de pachter die de kosten daarvan gedragen heeft, de bedongen vergoeding betalen of, bij gebreke van een beding dienaangaande, de waarde van de werken op dat tijdstip, gelet op de bestemming van het gepachte goed en met inachtneming van de ouderdom er van.

» Ingeval de werken zijn uitgevoerd zonder schriftelijke toestemming van de verpachter, mag die vergoeding het bedrag van de laatste drie jaar van de lopende pacht-prijs niet te boven gaan.

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

» In geen geval, mag de verpachter de wegruiming vorderen van draineringswerken die zonder zijn toestemming zijn uitgevoerd.

» Elke met de voorschriften van deze § 1, 1^o, strijdige bepaling is zonder waarde.

» 2^o Geen nieuwe beplanting met hoog- of laagstammige fruitbomen of met woudbomen kan geschieden dan krachtens een schriftelijke overeenkomst tussen verpachter en pachter.

» Is evenwel zonder overeenkomst geoorloofd, de aanplanting ter vervanging van dode of gevelde bomen of die welke noodzakelijk is voor de bewaring van het goed.

» De pachter is eveneens gerechtigd tot het aanplanten van fruitbomen, op voorwaarde dat de voor de fruitteelt bestemde oppervlakte één dertigste van de totale oppervlakte van het gepachte goed niet te boven gaat.

» 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 een vergoeding die in gemeen overleg of naar het zeggen van een deskundige wordt bepaald.

» De verpachter kan zich te allen tijde vrijmaken van de schuld die te zijnen laste ontstaat uit hoofde van de gebouwen, werken of beplantingen welke de pachter gemachtigd werd op het gepachte goed aan te brengen.

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

Art. 18.

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

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

Art. 19.

§ 1. Il est ajouté à la loi du 25 mars 1876 contenant le Titre 1^{er} du livre préliminaire du Code de Procédure civile, un article 42bis ainsi conçu :

« Art. 42bis. — Le juge du siège de l'exploitation est seul compétent pour connaître des contestations en matière de bail à ferme.

» § 2. Il est ajouté au Livre 1^{er} de la première partie du Code de Procédure civile, un Titre XII et un article 59 ainsi libellés :

» Titre XII. — De la procédure en justice de paix en matière de bail à ferme.

» Art. 59. — Aucune action en matière de bail à ferme n'est recevable sans qu'au préalable le demandeur ait présenté au juge une requête écrite ou verbale aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier. Dans la huitaine de la requête, le juge appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal 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 ci-dessus produit, quant aux délais impartis par la loi, les effets de la citation en justice, à la condition que celle-ci soit donnée dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non-conciliation des parties.

» Au cours de ce préliminaire de conciliation le juge peut, d'initiative ou à la demande des parties, prendre l'avis d'un conseiller technique.

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

Art. 20.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent à tous les baux en cours ou prorogés au moment de la mise en vigueur de la loi :

« Dans les trois mois de la mise en vigueur de la présente loi, le bailleur qui a antérieurement donné congé et qui estime avoir un motif raisonnable, sérieux et fondé pour faire valider le congé donné, est tenu de citer à cette fin le preneur devant le juge de paix en se conformant aux dispositions de l'article 59 du Code de Procédure civile.

» En cas de validation du congé, le preneur ne pourra être forcé de déguerpir des lieux loués qu'à la seconde échéance du bail qui suit la mise en vigueur de la loi.

» Dans les baux en cours d'une durée indéterminée, la durée de neuf ans visée à l'article 1776 du Code civil commencera à la première échéance qui suivra l'entrée en vigueur de la loi, sauf le droit pour le bailleur de donner congé, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, aux conditions et pour les motifs prévus à l'article 1775 du Code civil.

» Les baux ainsi renouvelés peuvent, en tout temps, même si le droit d'expulsion n'a pas été réservé dans le contrat, être résiliés par le bailleur dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'article 1774, § 2, II du Code civil.

Art. 19.

§ 1. Aan de wet van 25 Maart 1876, houdende Titel 1 van het voorafgaand boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, wordt een artikel 42bis toegevoegd, luidend als volgt :

« Art. 42bis. — Alleen de rechter van het kanton waar de zetel van het bedrijf gevestigd is, is bevoegd om kennis te nemen van de geschillen in zake pacht.

» § 2. Aan Deel I, Boek I, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden een Titel XII en een artikel 59 toegevoegd, luidend als volgt :

» Titel XII. — Rechtspleging voor het vredegericht in pachtzaken.

» Art. 59. — Geen vordering in zake pacht is ontvankelijk, indien de eiser niet vooraf een schriftelijk of mondeling verzoek tot de rechter heeft gericht, ten einde de toekomstige verweerder tot verzoening te doen oproepen. Ontvangstbewijs hiervan wordt door de griffier afgeleverd. Binnen acht dagen te rekenen van het verzoek, roept de rechter de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt proces-verbaal opgemaakt. Indien een akkoord tot stand komt, worden de bewoordingen er van in het proces-verbaal vastgesteld en de uitgifte wordt met het formulier van tenuitvoerlegging bekleed.

» Het hierboven bedoelde verzoek heeft, wat de bij de wet opgelegde termijnen betreft, de waarde van een dagvaarding voor de rechter, voor zover gedagvaard wordt binnen de maand te rekenen van de datum van het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat geen minnelijke schikking tussen partijen is tot stand gekomen.

» Tijdens de voorafgaande poging tot verzoening kan de rechter, op eigen initiatief of op aanvraag van partijen, het advies van een technisch adviseur inwinnen.

» De bezoldiging van de door de rechter aangestelde technische adviseur wordt bepaald volgens een bij koninklijk besluit vast te stellen tarief. Zij valt voor de helft ten laste van elke der partijen, behalve in geval van niet-verzoening en proces; alsdan komt zij, op verzoek van de winnende partij, ten laste van de verliezende partij, onverminderd de artikelen 130 en 131 van dit Wetboek. »

Art. 20.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op alle op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze wet lopende of verlengde pachten :

« De verpachter die vroeger opzegging heeft gedaan en oordeelt een redelijke, ernstige en gegronde reden te hebben om de gedane opzegging geldig te doen verklaren moet, binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet, met dat doel de pachter voor de vrederechter dagvaarden, met inachtneming van de bepalingen van artikel 59 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

» In geval van geldigverklaring van de opzegging, kan de pachter niet eerder genooddaakt worden het gepachte goed te ontruimen dan bij de tweede vervalldag van de pacht na de inwerkingtreding van de wet.

» Voor de lopende pachten van onbepaalde duur, gaat de in artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde duur van negen jaar in op de eerste vervalldag na de inwerkingtreding van de wet, met dien verstande dat de verpachter het recht heeft opzegging te doen binnen drie maanden na de inwerkingtreding van de wet, onder de voorwaarden en om de redenen bepaald bij artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek.

» Aan de aldus hernieuwde pachten kan te allen tijde, zelfs indien het recht van uitzetting niet voorbehouden werd in het contract, door de verpachter een einde gemaakt worden onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald bij artikel 1774, § 2, II, van het Burgerlijk Wetboek.

» 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 1764bis du Code civil, dès la première échéance et, éventuellement, suivant la procédure prévue au troisième alinéa du dit article.

» Ne s'appliquent qu'aux baux conclus depuis le jour de la mise en vigueur de la loi, les dispositions de l'article 1716bis du Code civil relatives au bail écrit et celles de l'article 1778, § 6, du Code civil relatives à l'état des lieux.

» L'article 1764ter du Code civil est applicable aux baux en cours, à compter du 1^{er} janvier 1949, sauf révision corrélatrice du fermage par accord des parties ou par justice.

» Dans les trois mois de la mise 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 quinze pour cent aux fermages alors pratiqués dans la région.

» Un arrêté royal fixera la date d'entrée en vigueur des dispositions prévues à l'alinéa 3 de l'article 1764bis du Code civil. 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.

» La présente loi ne déroge pas aux dispositions prises en exécution de l'arrêté-loi du 22 janvier 1945 concernant la répression des infractions à la réglementation relative à l'approvisionnement du pays. »

Art. 21.

« 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. »

» De pachtprizen der lopende pachten welke in landbouwproducten of met verwijzing naar zodanige producten vastgesteld zijn worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen van artikel 1764bis van het Burgerlijk Wetboek, te rekenen van de eerste vervaldag en, in voorkomend geval, volgens de wijze bepaald bij de derde alinea van bedoeld artikel.

» De bepalingen van artikel 1716bis van het Burgerlijk Wetboek betreffende de geschreven pachtovereenkomst en die van artikel 1778, § 6, van het Burgerlijk Wetboek betreffende de plaatsbeschrijving zijn eerst van toepassing op de pachten gesloten sedert de dag waarop de wet in werking treedt.

» Artikel 1764ter van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de lopende pachten, te rekenen van 1 Januari 1949, behoudens correlatieve herziening van de pachtprijs door akkoord van partijen of door het gerecht.

» Binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet kunnen de partijen aan de vrederechter de aanpassing van de pachtprijs vragen, mits zij bewijzen dat, wegens bijzondere omstandigheden, de pachtprijs ten tijde van de overeenkomst was vastgesteld op een bedrag, dat ten minste vijftien ten honderd hoger of lager was dan de toen in de streek betaalde pachtprizen.

» Een koninklijk besluit zal de datum vaststellen waarop de bepalingen van de derde alinea van artikel 1764bis van het Burgerlijk Wetboek in werking treden. Tot die datum mogen geen andere prijzen worden toegepast dan de prijzen welke door de Regering worden vastgesteld voor de landbouwproducten die als referentie dienen voor de berekening van de pachtprizen.

» Deze wet doet geen afbreuk aan de bepalingen die genomen werden krachtens de besluitwet van 22 Januari 1945 betreffende het beteugelen van elke inbreuk op de reglementering betreffende de bevoorrading van het land. »

Art. 21.

« Voor zover zij mochten strijdig zijn met de bepalingen van deze wet, worden de bepalingen van de wet van 7 Mei 1929 op de verhuring van de landeigendommen van de Staat, de provinciën, de gemeenten en de openbare instellingen ingetrokken. »

ANNEXE

PROJET DE LOI
modifiant la législation sur le bail à ferme.

ROYAUME DE BELGIQUE.

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT.

Le Conseil d'Etat, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Président de la Chambre des Représentants, le 23 octobre 1948, d'une demande d'avis sur le projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme (*Chambre des Représentants*, 1947-1948, n° 680), a donné en sa séance du 29 novembre 1948 l'avis suivant :

Article premier.

Cet article donne lieu à plusieurs remarques :

1. La disposition proposée qui complète l'article 1714 du Code civil n'apporte aucune modification à la règle suivant laquelle il est permis de louer par écrit ou verbalement. Certes, l'administration de la preuve du bail, telle qu'elle est organisée dans l'article premier du projet, a pour but d'inciter les parties à contracter par écrit; le bail verbal n'en demeure pas moins valable.

2. Le texte proposé comprend :

- a) des dispositions relatives à la preuve du bail, tant dans le chef du bailleur que du fermier;
- b) des dispositions relatives à la réalisation du bail verbal.

Il y aurait lieu de scinder cet article en deux parties.

Les dispositions relatives à la preuve formeraient l'article 1716bis. Elles suivraient ainsi les articles 1715 et 1716 qui régissent la preuve des baux.

La partie relative à la résiliation du bail et au délai de préavis trouverait sa place à l'article 1774.

3. Les dispositions relatives à la preuve amènent les remarques suivantes :

Les dispositions relatives à la preuve du bail contenues dans l'article premier sont de nature à faire naître des controverses.

Elles semblent revêtir, dans l'esprit du législateur, un caractère de sanction (*Rapport au Sénat, Doc. Parl. n° 61, p. 6, sous l'article premier*).

Cette sanction est dirigée contre le bailleur auquel il est interdit de prouver autrement que par écrit l'existence du bail ou de ses modifications ultérieures.

Lorsque le législateur dispose que le preneur peut faire la preuve par toutes voies de droit, il semble bien qu'il entende l'autoriser à recourir à tous les modes de preuve prévus par la loi et ce nonobstant les prescriptions restrictives du Code civil en la matière.

BIJLAGE

WETSONTWERP
houdende wijziging van de wetgeving
betreffende de landpacht.

KONINKRIJK BELGIË.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De Raad van State, afdeling wetgeving, tweede kamer, verzocht door de Voorzitter van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, op 23 October 1948, hem van advies te dienen over het wetsontwerp houdende wijzigingen van de wetgeving betreffende de landpacht (*Kamer der Volksvertegenwoordigers*, 1947-1948, n° 680), heeft ter zitting van 29 November 1948 het volgend advies gegeven :

Eerste artikel.

Omtrent dit artikel kunnen verschillende opmerkingen worden gemaakt :

1. Door de voorgestelde bepaling, die artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek aanvult, wordt geen wijziging gebracht aan de regel dat de huur bij geschrift of mondeling kan geschieden.

Hoewel het eerste artikel van het ontwerp, waarbij bepaald wordt hoe het bewijs van de pacht moet geleverd worden, tot doel heeft de partijen aan te zetten om het contract bij geschrift te sluiten, toch blijft de mondelinge pacht geldig.

2. De voorgestelde tekst omvat :

a) bepalingen betreffende het bewijs van de pacht, zowel wat de verpachter als wat de pachter aangaat;

b) bepalingen betreffende het recht om eenzijdig een einde te maken aan de mondelinge pacht.

Het artikel zou in twee delen moeten gesplitst worden.

De bepalingen betreffende het bewijs zouden artikel 1716bis worden. Zij zouden aldus komen te staan na de artikelen 1715 en 1716, waarbij het bewijs van de huur geregeld wordt.

Het gedeelte betreffende het recht om eenzijdig een einde te maken aan de mondelinge pacht en betreffende de opzeggings-termijn zou dan opgenomen worden onder artikel 1774.

3. De bepalingen betreffende het bewijs bieden stof tot de volgende opmerkingen :

De bepalingen van het eerste artikel betreffende het bewijs van de pacht kunnen tot betwisting aanleiding geven.

De wetgever schijnt die bepalingen als een sanctie te hebben opgevat (*Verslag aan de Senaat, Parl. Doc., n° 61, blz. 6, onder eerste artikel*).

Deze sanctie is gericht tegen de verpachter wie het verboden is het bestaan van de pacht of van haar latere wijzigingen anders dan bij geschrift te bewijzen.

Wanneer de wetgever bepaalt dat de pachter door alle rechtsmiddelen het bewijs kan leveren, schijnt hij wel de bedoeling te hebben alle door de wet toegelaten bewijsmiddelen tot zijn beschikking te stellen, en dit niettegenstaande de beperkende voorschriften die terzake in het Burgerlijk Wetboek voorkomen.

Si telle est l'intention du législateur, il serait utile de faire suivre le texte proposé : « par toutes voies de droit » par « témoins et présomptions compris ».

D'autre part la rédaction proposée ci-dessous tient compte des précisions données par le rapporteur au Sénat sur la portée de la disposition (*Doc. Parl.* n° 61 déjà cité).

4. En ce qui concerne la disposition relative à la résiliation du bail par le preneur, la rédaction de la deuxième phrase qui fixe le délai de préavis à un an prête à discussion.

L'expression « ces derniers » vise-t-elle les ayants droit du preneur ou le preneur et ses ayants droit ?

Il semble bien résulter des travaux préparatoires qu'il s'agit du preneur et de ses ayants droit.

Le Conseil d'Etat propose dès lors de rédiger l'article premier comme suit :

« Article premier. — Un article 1716bis, libellé comme suit, est inséré dans le Code civil :

« Lorsqu'il s'agit d'un bien rural d'un hectare au moins, ou comprenant un bâtiment d'exploitation ou d'habitation, le bail doit être fait par écrit, faute de quoi le preneur et ses ayants droit peuvent faire la preuve de l'existence du bail et de ses modifications ultérieures par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris.

« L'article 1716 n'est pas applicable à ce bail. »

La dernière phrase du texte devrait être insérée à l'article 1774 du Code civil, tel qu'il est modifié par l'article 11 ci-après, et rédigée comme suit :

« Lorsqu'il s'agit du bail verbal d'un des biens ruraux visés à l'article 1716bis, le délai de préavis est ramené à un an pour le preneur et ses ayants droit. » (Conf. commentaire et texte de l'article 11.)

Si le législateur ne se rallie par à la proposition du Conseil d'Etat, la dernière phrase de l'article premier pourrait être rédigée comme suit :

« Si le bail n'a pas été fait par écrit, le preneur et ses ayants droit peuvent, en tout temps, y mettre fin par un congé qui produira ses effets un an après sa date. Le cas échéant, le délai est prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par l'usage des lieux. »

Art. 2.

L'alinéa premier subordonne toute cession ou sous-location à l'autorisation écrite du bailleur.

L'alinéa 2 soustrait à cette règle la cession du bail à l'un des descendants du preneur.

Le législateur entend-il interdire la sous-location à l'un des descendants du preneur ?

Dans la négative, la disposition devrait être précisée.

Le Conseil d'Etat propose de rédiger comme suit l'alinéa 2 de l'article 2, dans l'hypothèse où le législateur autoriserait la sous-location :

« Il peut cependant, nonobstant toutes dispositions contraires et sans l'autorisation du bailleur, céder son bail ou sous-louer tout ou partie du bien loué à l'un de ses descendants. »

Art. 3.

1. Il est proposé de substituer à la formule « est nulle et réputée non écrite » la formule « est sans effet » qui se retrouve aux articles 1766 et 1778, § 5, du Code civil.

2. Il semble bien que le législateur n'ait pas voulu exclure la veuve et les légataires du preneur du régime institué pour les héritiers.

Indien zulks de bedoeling van de wetgever is zou het nuttig zijn de voorgestelde tekst « door alle rechtsmiddelen » aan te vullen door : « met inbegrip van getuigen en vermoedens ».

Voorts wordt in de hieronder voorgestelde redactie rekening gehouden met de toelichtingen, die omtrent de draagwijdte van deze bepaling in het verslag aan de Senaat werden gegeven (*Parl. Doc.*, n° 61, zoals hierboven).

4. Wat betreft de bepaling die betrekking heeft op het recht van de pachter, om aan de pacht een einde te maken, kan over de redactie van de tweede zin, waarbij de opzeggingstermijn op één jaar wordt vastgesteld, gediscussieerd worden.

Slaat de uitdrukking « de laatstgenoemden » op de rechthebbenden van de pachter, of op de pachter en zijn rechthebbenden ?

Uit de parlementaire voorbereiding lijkt te kunnen worden opgemaakt dat de pachter en zijn rechthebbenden worden bedoeld.

Derhalve stelt de Raad van State voor artikel één te stellen als volgt :

« Eerste artikel. — Een artikel 1716bis dat luidt als volgt wordt in het Burgerlijk Wetboek ingelast :

« Betreft het een landeigendom van ten minste één hectare, of die een bedrijfsgebouw of woonhuis omvat, dan moet de pacht bij geschrift worden aangegaan, zoniet kunnen de pachter en zijn rechthebbenden het bewijs van het bestaan van de pacht en van haar latere wijzigingen leveren door alle, rechtsmiddelen, met inbegrip van getuigen en vermoedens.

« Artikel 1716 is niet toepasselijk op deze pacht. »

De laatste zin van de tekst zou moeten ingelast worden in artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek zoals het gewijzigd wordt door het hiernavolgend artikel 11, en zou luiden :

« Betreft het de mondelinge pacht van één-der bij artikel 1716bis bepaalde landeigendommen, dan wordt de opzeggingstermijn voor de pachter en zijn rechthebbenden teruggebracht op één jaar. » (cfr. commentaar en tekst van artikel 11.)

Mocht de wetgever niet instemmen met het voorstel van de Raad van State, dan zou de laatste zin van artikel één als volgt kunnen luiden :

« Indien de pacht niet aangegaan werd bij geschrift, dan mogen de pachter en zijn rechthebbenden er, te allen tijde, een einde aan maken door een opzegging, die haar gevolg zal hebben één jaar na haar dagtekening. In voorkomend geval wordt de termijn derwijze verlengd dat het gebruik eindigt op de door het plaatselijk gebruik voor het vertrek bepaalde datums. »

Art. 2.

Elke overdracht of onderpacht is volgens de eerste alinea van dit artikel afhankelijk van de schriftelijke toestemming van de verpachter.

De tweede alinea maakt, voor het overdragen van de pacht aan een der afstammelingen van de pachter, uitzondering op deze regel.

Ligt het in de bedoeling van de wetgever het in onderpacht geven van de pacht aan een der afstammelingen van de pachter te verhinderen ?

Zoniet zou de bepaling nauwkeuriger moeten omschreven worden.

Gesteld dat de wetgever de onderpacht toelaat, stelt de Raad van State voor, alinea 2 van artikel 2 als volgt te formuleren :

« Nochtans kan hij, niettegenstaande alle strijdige bepalingen en zonder toestemming van de verpachter, zijn pacht overdragen aan een van zijn afstammelingen of hem het gepachte goed geheel of ten dele in onderpacht geven. »

Art. 3.

1° Er wordt voorgesteld de formule « is nietig en wordt als niet geschreven beschouwd » te vervangen door de formule « is zonder waarde », die voorkomt in de artikelen 1766 en 1778, § 5, van het Burgerlijk Wetboek.

2° Blijkbaar heeft de wetgever de weduwe en de legatariissen van de pachter niet willen uitsluiten van de regeling, die voor de erfgenamen wordt ingevoerd.

S'il en est ainsi, il y aurait lieu de faire suivre, dans les textes proposés, le mot « héritiers » par les mots « ayants droit ».

3. Pour éviter toute discussion, il serait opportun de préciser les formes de la signification.

4. Le dernier alinéa de l'article 3 pourrait être supprimé en introduisant l'expression : « nonobstant toute convention contraire antérieure au décès » dans l'alinéa 2 de l'article 1742.

Le Conseil d'Etat propose en conséquence le texte suivant :

« Art. 3. — § 1. L'alinéa 2 de l'article 1742 est modifié comme suit :

» Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un bien rural, les héritiers ou ayants droit du preneur décédé peuvent, nonobstant toute convention contraire antérieure au décès, renoncer à la continuation du bail, à la condition d'exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès.

» § 2. Les alinéas 4 et 5 de l'article 1742 sont remplacés par les dispositions suivantes :

» Toute disposition par laquelle le bailleur se réserve le droit de résilier le bail en cas de décès du preneur est sans effet.

» Le bailleur a néanmoins le droit d'exiger qu'un seul parmi les héritiers ou ayants droit du preneur soit désigné pour continuer le bail en cours. Dans ce but, il signifie cette volonté aux héritiers ou ayants droit du preneur. La signification doit, à peine de nullité, être faite par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste dans les trois mois qui suivent le décès du preneur.

» Les héritiers ou ayants droit du preneur sont tenus, dans les six mois de la signification, de désigner celui d'entre eux qui sera considéré comme preneur unique.

» Au cas où les héritiers ou ayants droit du preneur laissent cette signification sans réponse dans le délai prescrit, le bailleur peut résilier le bail en observant le délai de préavis prévu à l'article 1775. »

Art. 4.

1. Il est constaté que le terme « occupant » a été substitué au terme « fermier » dans l'alinéa 1 du texte proposé, sans que les travaux préparatoires indiquent les motifs et la portée de cette substitution.

D'autre part, dans l'alinéa 2, il est question du départ du fermier et non du départ de l'occupant. Il conviendrait que ces deux dispositions soient mises en concordance.

2. Il est proposé, pour plus de précision, de faire précéder la phrase : « L'acquéreur devra observer le préavis de congé... » par les mots « Dans ce cas ».

3. La phrase « Le cas échéant, le délai de congé 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 » peut être supprimée sans inconvénient, l'article 1775 auquel le texte proposé renvoie, contenant déjà cette règle.

4. Une controverse s'est élevée sur la question de savoir si le congé à donner par l'acquéreur doit être motivé ou non dans le cas de l'article 1774, § 2.

Le rapport au Sénat (*Doc. Parl.*, Sénat n° 61, session 1947-1948, séance du 17 décembre 1947, p. 10, alinéa 9) est formel à ce sujet :

« L'acquéreur devra observer le préavis de deux ans mais il pourra, dès l'expiration de la première occupation, expulser l'occupant sans devoir justifier son congé par un motif sérieux. »

Le texte voté par le Sénat doit donc être interprété dans ce sens.

Mais ce texte soumis à la Chambre a fait l'objet d'un amendement (*Doc. Parl.*, Chambre, session 1947-1948, 9 mars 1948, n° 298, p. 2, art. 4, § 2) tendant à placer l'acquéreur au point de vue congé, dans la même situation que le bailleur.

Is dit zo, dan zou in de voorgestelde teksten, na het woord « erfgenen », het woord « rechthebbenden » moeten komen.

3° Om elke betwisting te vermijden, zou de vorm van de betekening nauwkeurig moeten bepaald worden.

4° De laatste alinea van artikel 3 kan weggelaten worden, mits de formule « niettegenstaande elke strijdige overeenkomst, die dagtekent van vóór het overlijden » wordt ingelast in alinea 2 van artikel 1742.

De Raad van State stelt derhalve deze tekst voor :

« Art. 3. — § 1. Alinea 2 van artikel 1742 wordt gewijzigd als volgt :

» Betreft het echter een landeigendom, dan kunnen de erfgenen of de rechthebbenden van de overleden pachter, niettegenstaande elke strijdige overeenkomst die dagtekent van vóór het overlijden, van de voortzetting van de pacht afzien, mits zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgend op het overlijden.

» § 2. De vierde en vijfde alinea's van artikel 1742 worden vervangen door de volgende bepalingen :

» Elke bepaling, waarbij de verpachter zich het recht voorbehoudt om aan de pacht een einde te maken bij het overlijden van de pachter, is zonder waarde.

» De verpachter heeft nochtans het recht te eisen dat één van de erfgenen of rechthebbenden van de pachter aangewezen wordt om de lopende pacht voort te zetten. Te dien einde geeft hij deze wil te kennen aan de erfgenen of aan de rechthebbenden van de pachter. De betekening moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij een deurwaardersexploot of een ter post aangezekende brief, binnen drie maanden na het overlijden van de pachter.

» De erfgenen of rechthebbenden van de pachter zijn gehouden, binnen zes maanden na de betekening, degene onder hen die als enige pachter zal worden beschouwd, aan te wijzen.

» Ingeval de erfgenen of rechthebbenden van de pachter deze betekening binnen de voorgeschreven termijn onbeantwoord laten, kan de verpachter aan de pacht een einde maken met inachtneming van de bij artikel 1775 bepaalde opzeggingstermijn. »

Art. 4.

1. De Raad van State stelt vast dat in alinea één van de voorgestelde tekst de term « pachter » heeft plaats gemaakt voor « opwonende », zonder dat de parlementaire voorbereiding de beweegredenen en de bedoeling van deze wijziging aangeeft.

Voorts is in alinea 2 sprake van « het vertrek van de pachter » en niet van het vertrek van de opwonende. De twee bepalingen zouden in overeenstemming moeten gebracht worden.

2. Nauwkeurigheidssalve wordt voorgesteld, de zin « De verkrijger moet de opzegging doen... » te doen beginnen met : « In dit geval moet de verkrijger... »

3. De zin « In voorkomend geval, wordt de termijn derwijze verlengd dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik » kan zonder bezwaar wegvallen; artikel 1775, waarnaar de voorgestelde tekst verwijst, bevat immers reeds dit voorschrift.

4. Een betwisting is ontstaan over de vraag of de opzegging die de verkrijger moet doen al dan niet met redenen moet omkleed zijn in het geval van artikel 1774, § 2.

Het verslag aan de Senaat (*Parl. Doc.*, Senaat n° 61, zitting 1947-1948, vergadering van 17 December 1947, blz. 10, alinea 9) is dienaangaande formeel :

« De koper moet de opzeggingstermijn van 2 jaar naleven, maar reeds bij het verstrijken van de eerste gebruikstermijn kan hij de opwonende uitzetten, zonder zijn opzegging door een ernstige reden te moeten verantwoorden. »

De door de Senaat aangenomen tekst moet dus in die betekenis worden geïnterpreteerd.

Toen echter deze tekst aan de Kamer werd voorgelegd, werd een amendement ingediend (*Parl. Doc.*, Kamer, zitting 1947-1948, 9 Maart 1948, n° 298, blz. 2, art. 4, § 2) : het strekte er toe de verkrijger ten aanzien van de opzegging in dezelfde toestand te plaatsen als de verpachter.

Le rapport à la Chambre (*Doc. parl.*, Chambre, n° 572, session 1947-1948, 17 juin 1948, p. 5), tenant compte de cet amendement, fait remarquer que le congé donné par l'acquéreur doit être motivé dans le cas de l'article 1774, § 2.

Toutefois, il n'a pas été voté sur cet amendement et le texte soumis à l'avis du Conseil d'Etat est identique à celui voté par le Sénat. Il semble en résulter que le congé ne doit pas être motivé.

Il serait souhaitable que le législateur, pour éviter toute interprétation divergente, s'exprime clairement par un alinéa qui pourrait être rédigé comme suit :

« Le congé donné par l'acquéreur pour mettre fin au bail à l'expiration du terme minimum prévu par l'article 1774, § 2, ne doit pas être motivé. »

5. En pure logique, on pourrait soutenir qu'un motif sérieux est nécessairement raisonnable et qu'il est fondé si l'on en justifie.

Le Conseil d'Etat ne croit pas toutefois devoir proposer un autre texte, en raison des discussions auxquelles cette disposition a donné lieu au Parlement.

6. Puisque le nouveau texte remplace l'alinéa 2 de l'article 1748 par deux alinéas, il faut remplacer dans le dernier alinéa de cet article 1748 les mots « de l'alinéa précédent » par « de l'alinéa 2 ».

7. En raison des modifications profondes que l'article 1748 apporte au principe général énoncé par l'article 1743, il serait utile de faire mention de ces modifications sous un article 3bis complétant l'article 1743 actuel.

8. L'alinéa 2 de l'article envisage le cas de l'acquéreur du bien rural qui ne devient pas bailleur.

Si cet acquéreur perçoit les fermages, effectue les réparations incombant au bailleur, se conforme aux clauses spéciales du bail en cours — ce qu'il sera inévitablement amené à faire — cela aura-t-il pour conséquence de lui donner la qualité de bailleur ? (Cf. Rapport au Sénat, *Doc. parl.*, session 1947-1948, n° 61, p. 10, dernier alinéa consacré à l'article 4 du texte soumis et figurant au dit rapport sous le commentaire de l'article 3.)

Sous réserve de la réponse à donner à la question sous 8, le Conseil d'Etat propose le texte suivant :

« Art. 3bis. — L'article 1743 du Code civil est complété comme suit :

« L'acquéreur d'un bien rural doit, en outre, se conformer aux dispositions de l'article 1748, alinéas 2 et suivants.

« Art. 4. — L'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

« L'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser le fermier alors même que le bail n'est pas authentique, n'a pas date certaine ou réserve la faculté d'expulsion avant l'expiration du terme minimum prévu à l'article 1774, § 2, si ce n'est en vue de l'exploiter lui-même ou d'en céder l'exploitation à ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci, à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs ou ses neveux et nièces. Dans ce cas l'acquéreur devra observer le délai de préavis prévu à l'article 1775.

« Si l'acquéreur ou ses ayants droit énumérés ci-dessus, sans justifier d'un motif sérieux, raisonnable et fondé né après le préavis, ne commencent l'exploitation dans les six mois et ne la continuent pendant six ans depuis le jour du départ du fermier, celui-ci pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués sans préjudice de dommages-intérêts.

« Le congé donné par l'acquéreur pour mettre fin au bail à l'expiration du terme minimum prévu par l'article 1774, § 2, ne doit pas être motivé.

Het verslag aan de Kamer (*Parl. Doc.*, Kamer, n° 572, zitting 1947-1948, 17 Juni 1948, blz. 5), dat met dit amendement rekening houdt, laat opmerken dat de opzegging, die door de verkrijger gedaan wordt, in het geval van artikel 1774, § 2, met redenen moet omkleed zijn.

Over dit amendement is evenwel niet gestemd geworden, en de tekst, waarover het advies van de Raad van State wordt gevraagd, is eensluidend met die welke door de Senaat werd aangenomen. Daaruit schijnt te volgen dat de opzegging niet met redenen moet omkleed zijn.

Het zou nochtans wenselijk zijn dat de wetgever, om elke uiteenlopende interpretatie te vermijden, zich klaar uitspraak in een alinea die als volgt zou kunnen luiden :

« De opzegging, die door de verkrijger gedaan wordt om aan de pacht een einde te maken bij het verstrijken van de bij artikel 1774, § 2, bepaalde minimumtermijn, moet niet met redenen omkleed zijn. »

5. Strikt logisch gesproken zou de opvatting te verdedigen zijn dat een « ernstige » reden niet anders dan « redelijk » kan zijn, en dat zij « gegrond » is zodra men « er van doet blijken ».

De Raad van State meent evenwel geen andere tekst te kunnen voorstellen, wegens de besprekingen waartoe de bepaling in het Parlement aanleiding heeft gegeven.

6. Aangezien de nieuwe tekst de tweede alinea van artikel 1748 door twee alinea's vervangt, moeten in de laatste alinea van dit artikel de woorden « uit de vorige alinea » vervangen worden door « uit alinea 2 ».

7. Wegens de diepgaande wijzigingen, die het in artikel 1743 geformuleerde algemeene beginsel in artikel 1748 ondergaat, zou het zijn nut hebben die wijzigingen te vermelden onder een artikel 3bis, dat het huidige artikel 1743 zou aanvullen.

8. Alinea 2 van het artikel behandelt het geval van de verkrijger van de landeigendom, die geen verpachter wordt.

Wanneer deze verkrijger de pachtprijs int, de herstellingswerken die op de verpachter rusten uitvoert, zich naar de bijzondere clausules van de lopende pacht gedraagt — wat hij onvermijdelijk zal moeten doen — zal zulks dan tot gevolg hebben, dat hij daardoor de hoedanigheid van verpachter krijgt ? (Cfr. verslag aan de Senaat, *Parl. Doc.*, zitting 1947-1948, n° 61, blz. 10, laatste alinea gewijd aan artikel 4 van de voorgelegde tekst en in het verslag voorkomend onder de commentaar op artikel 3.)

Onder voorbehoud van het antwoord dat op de onder 8 gestelde vraag zou worden gegeven, stelt de Raad van State de volgende tekst voor :

« Art. 3bis. — Artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt aangevuld :

« De verkrijger van een landeigendom moet bovendien de bepalingen naleven van artikel 1748, alinea 2 en volgende.

« Art. 4. — § 1. Alinea 2 van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende tekst :

« De pachter kan door de verkrijger van een landeigendom niet uitgezet worden, zelfs wanneer de pacht niet authentiek is, geen vaste datum heeft of het recht van uitzetting voorbehoudt, vóór het verstrijken van de bij artikel 1774, § 2 bepaalde minimumtermijn, tenzij om zelf de eigendom in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming over te dragen aan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie; aan zijn echtgenoot, aan diens bloedverwanten in de opgaande of de nederdalende linie; aan zijn broeders en zusters, zijn schoonbroeders en schoonzusters of zijn neven en nichten.

« In zodanig geval moet de verkrijger de bij artikel 1775 bepaalde termijn van opzegging in acht nemen.

« Indien de verkrijger of zijn hierboven opgesomde rechthebbenden, zonder van een ernstige, redelijke en gegronde reden, ontstaan na de opzegging, te doen blijken, geen begin maken met de inbedrijfneming binnen de zes maanden en er niet mee doorgaan gedurende de zes jaren te rekenen van de dag van het vertrek van de pachter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het verhuurde goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

« De opzegging, die door de verkrijger gedaan wordt om aan de pacht een einde te maken bij het verstrijken van de bij artikel 1774, § 2 bepaalde minimumtermijn, moet niet met redenen omkleed zijn.

» § 2. Dans le dernier alinéa de l'article 1748, les mots « résultant de l'alinéa précédent » sont remplacés par « résultant de l'alinéa 2. »

Art. 5.

1. La portée de l'alinéa 1 de l'article 1764bis ne ressort pas clairement du texte du projet.

Le Conseil d'Etat propose d'envisager successivement l'hypothèse du fermage stipulé en nature et celle du fermage stipulé par référence à des produits agricoles.

2. Dans le dernier alinéa du texte français, il y aurait lieu de remplacer le mot « respectées » par « observées ».

Le Conseil d'Etat propose en conséquence de rédiger comme suit l'article 5 :

« Art. 5. — 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, seuls les produits agricoles du bien loué ou de la région peuvent être stipulés et aucun d'entre eux ne peut intervenir pour une valeur supérieure à quarante pour cent du fermage global converti en espèces à la date du bail.

» Il en est de même s'il s'agit d'un fermage stipulé en tout ou en partie par référence à des produits agricoles.

» 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 observées 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.

1. Comme à l'article 3, il est proposé de remplacer « sont réputées non écrites » par « sont sans effet ».

2. L'expression « incombant légalement au bailleur » a fait l'objet de discussions au cours des débats.

L'intention du législateur paraît être d'empêcher le bailleur d'augmenter indirectement le fermage en faisant supporter par le preneur des impôts et des charges dont le bailleur est tenu soit en vertu de la loi, soit même en vertu de conventions souscrites par lui.

Si telle est bien la pensée du législateur, l'expression « incombant légalement au bailleur » pourrait être remplacée par les mots « dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui ».

3. Il conviendrait de remplacer l'expression « le curage des fossés ou cours d'eau » par « le curage des fossés et des cours d'eau ».

Le texte proposé est donc :

« Art. 6. — Il est ajouté au Code civil un article 1764ter ainsi conçu :

» Sont sans effet toutes clauses imposant au preneur des contributions, taxes ou autres charges quelconques dues par le bailleur en vertu de la loi ou en vertu de conventions souscrites par lui, exception faite pour le curage des fossés et des cours d'eau non navigables ni flottables traversant ou bordant le bien loué. »

» § 2. In de laatste alinea van artikel 1748 worden de woorden « uit de vorige alinea voortvloeiende » vervangen door « uit alinea 2 voortvloeiende ». »

Art. 5.

1. De bedoeling van de eerste alinea van artikel 1764bis blijkt niet duidelijk uit de tekst van het ontwerp.

De Raad van State stelt voor, de in natura bedongen pacht-prijs en de pachtprijs, die met verwijzing naar landbouwproducten bedongen wordt, afzonderlijk en achtereenvolgens te reglen.

2. In de laatste alinea van de Franse tekst moet het woord « respectées » vervangen worden door « observées ».

Derhalve stelt de Raad van State voor artikel 5 de volgende redactie voor :

« Art. 5. — Na artikel 1764 van het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764bis toegevoegd luidend als volgt :

» Indien de pachtprijs geheel of gedeeltelijk in landbouwproducten bedongen wordt, kan zulks alleen geschieden in landbouwproducten van het gepachte goed of van de streek en mag geen enkel daarvan in aanmerking komen voor een hoger bedrag dan veertig ten honderd van de globale pachtprijs omgezet in specien op de datum van de pachtovereenkomst.

» Hetzelfde geldt, wanneer het een pachtprijs betreft, die geheel of gedeeltelijk met verwijzing naar landbouwproducten bedongen wordt.

» Behoudens geschreven akkoord over de wijze van waardering der producten, die in aanmerking komen om de pachtprijs te bepalen, wordt hun waarde vastgesteld volgens het gemiddelde der officiële prijzen, die gelden tijdens de twaalf maanden vóór de vervaldag of bij gebreke daarvan volgens het gemiddelde der prijzen, welke in de streek van het gepachte goed gedurende dat tijdperk werden betaald, volgens de marktberichten die door het Ministerie van Landbouw worden bekendgemaakt.

» In geen geval mogen de door de Staat aan de producent verleende premien of toelagen begrepen worden in de waarde, die aan de landbouwproducten wordt toegekend.

» Indien deze voorschriften in de pacht niet werden nageleefd, wordt deze laatste door de rechter, bij wie een van de partijen de zaak aanhangig maakt, verbeterd, waarbij echter de bedoelingen van de partijen zoveel mogelijk worden geëerbiedigd. De beslissing van de rechter geldt slechts voor de pacht prijzen, die na het indienen van de vordering vervallen. »

Art. 6.

1. Zoals in artikel 3, wordt ook hier voorgesteld, de woorden « worden als niet geschreven beschouwd » te vervangen door « zijn zonder waarde ».

2. Over de uitdrukking « welke wettelijk op de verpachter rusten » werd tijdens de debatten gediscussieerd.

De bedoeling van de wetgever schijnt te zijn, te verhinderen dat de verpachter langs een omweg de pachtprijs zou verhogen door de pachter belastingen en lasten te doen dragen waartoe de verpachter, hetzij krachtens de wet, hetzij zelfs krachtens door hem aangegane overeenkomsten, gehouden is.

Indien zulks werkelijk de bedoeling van de wetgever is, wordt de uitdrukking « welke wettelijk op de verpachter rusten », liefst vervangen door « die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens door hem aangegane overeenkomsten ».

3. De uitdrukking « het ruimen der grachten of niet bevaarbare en niet vlotbare waterlopen » wordt beter vervangen door « het ruimen der grachten en der niet bevaarbare en niet vlotbare waterlopen ».

De voorgestelde tekst luidt dus :

« Art. 6. — Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1764ter toegevoegd luidende :

» Zijn zonder waarde alle bepalingen, waarbij de pachter verplicht wordt tot het dragen van belastingen, taxes of onverschillig, welke andere lasten, die door de verpachter verschuldigd zijn, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens door hem aangegane overeenkomsten, met uitzondering van het ruimen der grachten en der niet bevaarbare en niet vlotbare waterlopen, welke doorheen of langsheen het verpachte goed vloeien. »

Art. 7.

Il y a lieu de faire les remarques suivantes :

1. La virgule après le « Si » a été oubliée. Celle-ci figure dans le Code civil et le texte néerlandais du présent article 7.

2. La disposition devant s'appliquer à la totalité du bien loué, il serait préférable de remplacer l'expression : « au fonds » par : « au bien loué ».

3. Il conviendrait dans la dernière phrase de remplacer par « si », la locution « pour autant que ».

4. L'article 7 du projet apporte une première modification à l'article 1765.

L'article 10 tel qu'il figure au projet en apporte une seconde.

Il serait préférable de grouper sous l'article 7 les deux modifications et de le rédiger ainsi :

« Art. 7. — Si, dans un bail à ferme, on donne au bien loué 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 du bail ne seront reçues que si la différence entre la contenance réelle et celle exprimée au contrat, est d'un vingtième au moins.

« Toute clause contraire est sans effet. »

Art. 8.

1. Pour les raisons déjà indiquées, il est proposé de remplacer « sont réputées non écrites » par « sont sans effet ».

2. Il serait souhaitable de supprimer l'expression « à l'exception des clauses » et d'adopter la rédaction ci-après.

« Art. 8. — L'article 1766bis du Code civil est modifié comme suit :

« Sont sans effet 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 toutefois valables les clauses relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance, celles qui limitent les dispositions du fumier de ferme au cours du bail, et celles qui limitent pour la moitié au maximum la disposition de la paille des deux dernières années. »

Art. 9 et 10.

Le Conseil d'Etat propose de scinder l'article 9 en deux dispositions qui formeraient les articles 1772 et 1773 du Code civil, relatifs l'un et l'autre au règlement de la charge du cas fortuit.

L'article 10 du projet qui, sous l'article 1773 du Code civil, propose de conférer dans une seule disposition le caractère d'ordre public à certains articles du Code civil en matière de bail à ferme, soulève une question de technique législative.

Est-il souhaitable de comprendre dans un seul article les dispositions auxquelles on entend conférer un caractère d'ordre public ?

Le Conseil d'Etat pense qu'il est préférable de s'en tenir à la méthode généralement employée qui consiste à indiquer sous chaque disposition à laquelle le caractère d'ordre public est conféré, la sanction qui s'attache à son inobservation.

Il propose, en conséquence, de supprimer l'article 10 du projet et de compléter les différentes dispositions visées à cet article en précisant sous chacune d'elles les circonstances dans lesquelles elles revêtiront un caractère d'ordre public.

Art. 7.

Hier kunnen de volgende opmerkingen gemaakt worden :

1. In de Franse versie is de komma na « Si » vergeten. Deze komma komt voor in het Burgerlijk Wetboek en in de Nederlandse versie van ons artikel 7.

2. De uitdrukking « aan het erf » zou beter vervangen worden door het « aan het gepachte goed », aangezien de bepaling slaat op het geheel van het gepachte goed.

3. In de laatste zin kan « in zoverre » liefst vervangen worden door « indien ».

4. Artikel 7 van het ontwerp brengt een eerste wijziging aan in artikel 1765.

Een tweede wijziging wordt aangebracht door artikel 10 van het ontwerp. Het ware te verkiezen de twee wijzigingen onder artikel 7 samen te brengen en dit artikel als volgt op te stellen :

« Art. 7. — De tekst van artikel 1765 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Indien, in een pacht, aan het gepachte goed een kleinere of grotere omvang wordt toegeschreven dan het werkelijk heeft wordt de pachtprijs evenredig vermeerderd of verminderd te rekenen van de eerste vervaldag die volgt op de vordering, behoudens het recht voor de pachter om de ontbinding van de pacht te vragen. De vordering tot vermindering of vermeerdering van de pachtprijs en de vordering tot ontbinding van de pacht zijn alleen dan ontvankelijk, indien het verschil tussen de werkelijke omvang en de omvang die in de overeenkomst vermeld staat, ten minste één twintigste bedraagt.

« Elk strijdig beding is zonder waarde. »

Art. 8.

1. Om de reeds aangegeven redenen wordt voorgesteld, de uitdrukking « worden als niet geschreven beschouwd » te vervangen door « zijn zonder waarde ».

2. Het ware wenselijk de uitdrukking « met uitzondering van de bepalingen » weg te laten en de hiernavolgende tekst aan te nemen.

« Art. 8. — Artikel 1766bis van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Zijn zonder waarde alle bepalingen, waarbij de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing der akkers of omtrent de beschikking over de producten der hoeve wordt beperkt.

« Hebben evenwel waarde de bepalingen betreffende de teruggave van het gepachte goed in een staat van wisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die, waarin het zich bij de ingentreding bevond, alsook de bepalingen, welke de beschikking over de stalmest gedurende de pachtijd beperken en de bepalingen, welke de beschikking over het stro van de laatste twee jaren beperken tot ten hoogste de helft. »

Art. 9 en 10.

De Raad van State stelt voor, artikel 9 in twee bepalingen te splitsen, die de artikelen 1772 en 1773 van het Burgerlijk Wetboek zouden worden : beide artikelen regelen de last van het toeval.

Bij artikel 10 van het ontwerp rijst een vraag van wetgevings-techniek; dit artikel strekt er namelijk toe, door middel van één enkele bepaling aan verscheidene artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de pacht, het karakter van dwingend recht te verlenen. Die bepaling zou dan het nieuw artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek worden.

Is het wenselijk dat de bepalingen, waaraan men een karakter van dwingend recht wil hechten, in één enkel artikel worden samengebracht ?

De Raad van State acht het verkieslijk, zich aan de doorgaans gevolgde methode te houden, volgens welke bij iedere bepaling vermeld wordt, dat de naleving er van imperatief is voorgeschreven.

Derhalve wordt voorgesteld artikel 10 van het ontwerp te laten wegvallen en de onderscheidene in dit artikel vernoemde bepalingen aan te vullen, door bij iedere van deze bepalingen de voorwaarden aan te duiden, waarin zij als dwingend recht zijn te beschouwen.

C'est la raison pour laquelle il est suggéré de rédiger comme suit les articles 9 et 10 et de créer un article nouveau : article 10bis, duquel est exclue la disposition qui vise l'article 1765, celle-ci ayant été traitée à l'article 7.

« Art. 9. — L'article 1772 du Code civil est modifié comme suit :

« Art. 1772. — Le preneur peut être chargé par une stipulation expresse des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel ou gelée.

« Art. 10. — L'article 1773 du Code civil est modifié comme suit :

« Art. 1773. — Le preneur ne peut être chargé des cas fortuits extraordinaires tels que les ravages de la guerre ou une inondation à laquelle le pays n'est pas ordinairement sujet. »

Art. 10bis.

1. L'article 1720 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation contraire au précédent alinéa lorsqu'il s'agit d'un bien rural. »

2. L'article 1721 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation par laquelle le preneur d'un bien rural renonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le présent article. »

3. L'article 1722 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation par laquelle le preneur d'un bien rural renonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le présent article en ce qui concerne les cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1773. »

4. L'article 1755 du Code civil est complété comme suit :

« Toute stipulation contraire est sans effet lorsqu'il s'agit d'un bien rural. »

5. L'article 1769 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation par laquelle le preneur renonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le présent article, en ce qui concerne les cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1773. »

6. L'article 1770 du Code civil est complété comme suit :

« Est sans effet toute stipulation par laquelle le preneur renonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le présent article, en ce qui concerne les cas fortuits extraordinaires au sens de l'article 1773. »

Art. 11.

1. La logique incite à proposer la modification de l'ordre des dispositions de l'article 11.

Viendraient d'abord :

- a) les dispositions relatives à la durée du bail;
- b) les droits du bailleur en cette matière;
- c) les droits du preneur.

Quant aux dispositions relatives au renouvellement du bail, dispositions que le législateur a introduites dans le § 2 de l'article 1774, il serait préférable de les maintenir, comme sous l'empire de la loi de 1929, à l'article 1776.

(Le commentaire de cette partie de l'article 11 sera fait sous les articles 14 et 15.)

2. L'alinéa du projet relatif au droit pour le bailleur de bâtir sur le bien loué moyennant certaines conditions appelle trois remarques :

a) Dans la phrase : « Moyennant préavis de trois mois, réduction proportionnelle du fermage et paiement de dommages-intérêts », l'expression « dommages-intérêts » est inexacte.

Om deze reden wordt aanbevolen, de artikelen 9 en 10 als volgt op te stellen en een nieuw artikel daaraan toe te voegen, genummerd artikel 10bis; dit laatste echter zou geen bepaling moeten behelzen tot aanvulling van artikel 1765, aangezien artikel 7 reeds een zodanige bepaling bevat.

« Art. 9. — Artikel 1772 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd :

« Art. 1772. — De pachter kan, door een uitdrukkelijk beding, de last van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem of vorst, op zich nemen. »

« Art. 10. — Artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd :

« Art. 1773. — De last van het buitengewone toeval, zoals de verwoestingen van de oorlog of een oversstroming waaraan de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kan hij niet op zich nemen. »

Art. 10bis.

1. Artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde elk beding, dat strijdig is met de vorige alinea, wanneer het een landeigendom betreft. »

2. Artikel 1721 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde elk beding, waarbij de pachter van een landeigendom geheel of ten dele van de hem bij dit artikel toegekende rechten afziet. »

3. Artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde elk beding, waarbij de pachter van een landeigendom geheel of ten dele van de hem bij dit artikel toegekende rechten afziet, wat betreft het buitengewone toeval, in de betekenis van artikel 1773. »

4. Artikel 1755 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Elk strijdig beding is zonder waarde, wanneer het een landeigendom betreft. »

5. Artikel 1769 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde elk beding, waarbij de pachter geheel of ten dele van de hem bij dit artikel toegekende rechten afziet, wat betreft het buitengewone toeval, in de betekenis van artikel 1773. »

6. Artikel 1770 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« Is zonder waarde elk beding, waarbij de pachter geheel of ten dele van de hem bij dit artikel toegekende rechten afziet, wat betreft het buitengewone toeval, in de betekenis van artikel 1773. »

Art. 11.

1. Logisch gezien zou de volgorde van de bepalingen van artikel 11 moeten gewijzigd worden.

Zouden vooraan komen :

- a) de bepalingen met betrekking tot de duur van de pacht;
- b) de rechten van de verpachter ten deze;
- c) de rechten van de pachter.

Van hun kant kunnen de bepalingen in zake de hernieuwing van de pacht, die door de wetgever onder § 2 van artikel 1774 werden ondergebracht, beter in artikel 1776 blijven staan, zoals het geval was volgens de wet van 1929.

(De bespreking van dit gedeelte van artikel 11 volgt onder de artikelen 14 en 15.)

2. Bij de alinea van het ontwerp, die handelt over het recht van de verpachter om onder bepaalde voorwaarden op het verpachte goed te bouwen, kunnen drie opmerkingen gemaakt worden :

a) In de zin : « Mits drie maanden te voren op te zeggen, de pacht prijs evenredig te verminderen en schadevergoeding te betalen », is de uitdrukking « schadevergoeding » onjuist.

Le bailleur exerçant un droit que lui confère la loi ne peut être tenu de dommages-intérêts puisqu'il n'a pas commis de faute.

C'est « indemnité » qu'il faudrait dire.

b) Si la construction commencée n'est pas terminée au bout d'un an, quelle sera la situation des parties ?

Le texte dit : le preneur a droit à une indemnité et à réintégration.

S'ensuit-il que le juge sera contraint d'allouer l'indemnité et de prononcer la réintégration même si le bailleur n'a méconnu que partiellement son obligation en n'achevant pas la construction dans le délai imposé par la loi ?

Il serait utile d'examiner si le texte du projet répond bien aux intentions du législateur.

c) L'alinéa se réfère *in fine* à la notion de « motif grave ». Toutes les autres dispositions du projet exigeant la justification d'un motif, qualifient ce motif de « sérieux, raisonnable et fondé ».

Cette même qualification est reprise à l'article 15 du projet qui envisage un cas analogue.

A moins que le législateur n'ait entendu établir une distinction entre les caractères des motifs invoqués dans les deux cas, il y aurait lieu par souci de concordance de remplacer « motif grave » par « motif sérieux, raisonnable et fondé ».

Sous cette réserve, le Conseil d'Etat propose de remanier comme suit l'article 11 :

« Art. 11. — L'article 1774, § 2, du Code civil, est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 2. I. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans. Elle est de neuf années si les parties n'ont pas fixé la durée ou si elles ont fixé une durée moindre.

« II. 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, ses enfants adoptifs ou ses ascendants; à son conjoint, aux ascendants ou descendants de celui-ci; à ses frères et sœurs, ses beaux-frères et belles-sœurs ou à ses neveux et nièces. Dans ce cas, le bailleur doit observer le délai de préavis prévu à l'article 1775.

« Si le bailleur ou ses ayants droit énumérés ci-dessus, sans justifier d'un motif sérieux, raisonnable et fondé, ne commencent l'exploitation dans les six mois et ne la continuent pendant six ans depuis le jour du départ du fermier, celui-ci pourra réclamer soit des dommages-intérêts, soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice des dommages-intérêts.

« III. Moyennant préavis de trois mois, réduction proportionnelle du fermage et paiement d'une indemnité, le bailleur a le droit, même en l'absence de stipulations particulières, de disposer, dans le but d'ériger une ou plusieurs habitations, d'une parcelle d'un seul tenant, ne dépassant pas dix ares, ni le dixième de la superficie du bien loué.

En cas de contestation sur l'emplacement de la parcelle à prélever, 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, sans motif sérieux, raisonnable et fondé, la construction projetée n'a pas été achevée dans le délai d'une année à dater de l'évacuation.

« IV. Quelle que soit la durée du bail et nonobstant toute convention particulière, le preneur, moyennant le préavis de l'article 1775, aura la faculté d'y mettre fin avant l'expiration du terme.

« Lorsqu'il s'agit du bail verbal d'un des biens ruraux, visés à l'article 1716bis, le délai de préavis est ramené à un an pour le preneur et ses ayants droit. »

Art. 12.

Cet article n'appelle aucune remarque.

Daar de verpachter een recht uitoefent, dat hem door de wet wordt verleend, kan hij niet tot schadevergoeding gehouden zijn, vermits hij geen fout heeft begaan.

Hier zou het woord « vergoeding » moeten worden gebruikt.

b) Wat wordt de toestand van de partijen, indien de aangevatte bouwwerken na één jaar niet voltooid zijn ?

Luidens de tekst heeft de pachter recht op een vergoeding en op terugkeer in het goed.

Volgt hieruit dat de rechter zal verplicht zijn, de vergoeding toe te kennen en de terugkeer te bevelen, zelfs indien de verpachter slechts gedeeltelijk zijn verplichting heeft miskend, doordat de bouwwerken niet binnen de door de wet opgelegde termijn voltooid zijn ?

Het ware nuttig na te gaan of de voorgelegde tekst wel degelijk aan de bedoelingen van de wetgever beantwoordt.

c) De alinea maakt *in fine* gewag van « gewichtige reden ». Al de andere bepalingen van het ontwerp, die eisen dat men van een reden doet blijken, spreken van een « ernstige, redelijke en gegronde reden ».

Dezelfde qualificatie wordt ook gebruikt in artikel 15 van het ontwerp, dat een soortgelijk geval behandelt.

Tenzij de wetgever een verschil heeft willen maken tussen de redenen die in elk van beide gevallen kunnen worden aangevoerd, zou, terwille van de concordantie, de formule « gewichtige reden » liefst vervangen worden door « ernstige, redelijke en gegronde reden ».

Onder dit voorbehoud stelt de Raad van State voor, artikel 11 als volgt om te werken :

« Art. 11. — Artikel 1774, § 2 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« § 2. I. De duur der pacht mag niet minder zijn dan negen jaar. Wanneer partijen de duur niet hebben vastgesteld of een kortere duur hebben bepaald, bedraagt deze negen jaar.

« II. Partijen kunnen overeenkomen dat de verpachter het recht zal hebben aan de pacht van het verhuurde goed een einde te maken om het zelf in bedrijf te nemen of de inbedrijfneming er van over te dragen aan zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie; aan zijn echtgenoot, aan diens bloedverwanten in de opgaande of nederdalende linie; aan zijn broeders en zusters, aan zijn schoonbroeders en schoonzusters of aan zijn neven en nichten. In zodanig geval moet de verpachter de bij artikel 1775 bepaalde termijn van opzegging in acht nemen.

« Indien de verpachter of zijn hierboven opgesomde rechthebbenden, zonder van een ernstige, redelijke en gegronde reden te doen blijken, geen begin maken met de inbedrijfneming binnen de zes maanden en er niet mee doorgaan gedurende zes jaren te rekenen van de dag van het vertrek van de pachter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het verpachte goed, onverminderd schadeloosstelling, vorderen.

« III. Mits drie maanden te voren wordt opgezegd, de pacht-prijs evenredig wordt verminderd en een vergoeding wordt betaald, heeft de verpachter het recht, ook bij gebreke van bijzondere bedingen, voor het bouwen van één of meer woningen te beschikken over een aaneengesloten perceel, dat echter niet meer dan tien aren, noch meer dan een tiende van de oppervlakte van het verpachte goed kan bedragen.

« In geval van geschil omtrent de ligging van het af te nemen perceel, beslist de rechter.

« Van dit recht kan slechts eenmaal gebruik worden gemaakt ten aanzien van eenzelfde pachter en deze heeft recht op een vergoeding en op terugkeer in het goed, indien de ontworpen bouw, binnen de termijn van één jaar te rekenen van de ont-ruiming, en zonder ernstige, redelijke en gegronde reden, niet voltooid is.

« IV. Welke de duur van de pacht ook zijn mag en niettegenstaande elke bijzondere overeenkomst, kan de pachter, mits hij de bij artikel 1775 bedoelde opzegging doet, aan de pacht een einde maken vóór het verstrijken van de termijn.

« Betreft het een mondelinge pacht van één der bij artikel 1716bis bedoelde landeigendommen, dan wordt de opzeggings-termijn voor de pachter en zijn rechthebbenden teruggebracht op één jaar. »

Art. 12.

Bij dit artikel vallen geen opmerkingen te maken.

Art. 13.

1. C'est par erreur que le projet propose d'ajouter à l'article 1774 un « 6° ». En réalité, c'est un « 7° » qu'il faut lire, l'article 1774, § 3, comprenant déjà un « 6° ».

Il y aurait éventuellement lieu d'ajouter un 8°, ainsi qu'il sera suggéré sous les articles 14 et 15, à la note 6.

2. Le dernier alinéa de l'article 1774 du Code civil relatif à l'accord des parties pour mettre fin au bail s'applique à tous les baux ruraux. Pour mieux faire ressortir ce caractère général, il serait souhaitable de saisir l'occasion de la présente loi pour faire de cette disposition le § 4 de l'article 1774.

Le texte proposé est :

« Art. 13. — Il est ajouté au § 3 de l'article 1774 du Code civil, un 7° (et un 8°) libellé(s) comme suit :

» 7° aux conventions qui concernent des parcelles louées isolément et ne dépassant pas une superficie de vingt ares, à l'exception toutefois des parcelles destinées à une culture intensive dont le caractère particulier est constaté par un écrit.

» (8°, voir le texte inséré dans la note 6 du commentaire commun des articles 14 et 15 ci-après.)

» Le dernier alinéa de l'article 1774 est précédé de la mention : « § 4. »

Art. 14 et 15.

1. Ces deux articles remanient l'article 1775 du Code civil qui fixe la durée des délais de préavis.

Il serait souhaitable de les fusionner en un seul article.

2. Il conviendrait que l'ordre dans lequel sont énumérés les différents délais fût mis en concordance avec l'ordre adopté pour l'article 1774, § 3.

3. La règle suivant laquelle le congé donné par le bailleur doit être motivé à peine de nullité devrait être précédée d'une référence à l'article 1748 qui permet à l'acquéreur dans les cas prévus au dit article de donner congé non motivé.

4. L'article 19 du projet attribuant compétence au juge de paix du siège de l'exploitation, il y a lieu de mettre en concordance l'alinéa 4 de l'article 1775 qui attribue compétence au juge de paix de la situation du bien loué.

5. L'article 14 ne fixe pas la durée du délai de préavis dans le cas prévu par le 7° de l'article 1774, § 3.

6. Le dernier alinéa de l'article 14 relatif aux baux concédés par la Société nationale des habitations à bon marché et ses sociétés agréées, la Société nationale de la petite propriété terrienne et ses sociétés agréées pose la question de la durée minimum du bail que concluent ces sociétés.

L'article 14, en effet, rattache le bénéfice du délai de préavis de six mois à l'existence d'un bail d'une durée indéterminée alors que l'article 11 du projet a fixé à neuf ans minimum la durée de la première occupation et a décrété la reconduction des baux pour neuf ans.

Si l'intention du législateur était de soustraire ces baux à la règle d'une durée minimum de neuf ans, il serait nécessaire de l'exprimer. Il pourrait le faire sous la forme d'un 8° à ajouter à l'article 1774, § 3, sous l'article 13, lequel serait complété comme suit :

« 8° aux conventions qui concernent des terrains appartenant à la Société nationale des habitations à bon marché et ses sociétés agréées, à la Société nationale de la petite propriété terrienne et ses sociétés agréées.

» Le dernier alinéa de l'article 1774 est précédé de « § 4. »

Et le texte de l'article 1775 sous l'article 14 serait modifié comme suit :

« Il est de six mois lorsque les sociétés visées à l'article 1774, § 3, 8°, donnent congé en vue de réaliser leur objet social. Ce

Art. 13.

1. Het ontwerp stelt verkeerdelijk voor, aan artikel 1774 een « 6° » toe te voegen. In werkelijkheid is een « 7° » bedoeld, aangezien artikel 1774, § 3, reeds een « 6° » bevat.

Eventueel zou een 8° moeten ingelast worden, zoals verder onder de artikelen 14 en 15, noot 6, wordt aanbevolen.

2. De laatste alinea van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot het akkoord van de partijen om aan de pacht een einde te maken, is op alle pachten toepasselijk. Om dit algemeen karakter beter te doen uitkomen, ware het wenselijk deze wet te baat te nemen om van die bepaling § 4 van artikel 1774 te maken.

De voorgestelde tekst luidt :

« Art. 13. — Aan § 3 van artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek wordt(en) één 7° (en een 8°) toegevoegd, luidend als volgt :

» 7° Op de overeenkomsten welke percelen betreffen, die afzonderlijk verhuurd zijn en waarvan de oppervlakte niet meer dan twintig aren bedraagt, met uitzondering echter van de voor een intensieve cultuur bestemde percelen, waarvan het bijzonder karakter door een geschrift wordt vastgesteld.

» (8°, zie de tekst ingelast onder noot 6 van de gemeenschappelijke commentaar op de artikelen 14 en 15.)

» De laatste alinea van artikel 1774 wordt voorafgegaan door de vermelding « § 4. »

Art. 14 en 15.

1. Door deze beide artikelen wordt artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij de duur van de termijnen van opzegging wordt vastgesteld, omgewerkt.

Die artikelen zouden best in één enkel samengevat worden.

2. Verder zou de volgorde waarin de verschillende termijnen opgesomd zijn, in overeenstemming moeten worden gebracht met de volgorde, die in artikel 1774, § 3, werd toegepast.

3. De regel, volgens welke de opzegging door de verpachter, op straffe van nietigheid, met redenen moet omkleed zijn, zou moeten voorafgegaan worden door een verwijzing naar artikel 1748, waarbij de koper gemachtigd wordt om, in de bij dit artikel bedoelde gevallen, een niet gemotiveerde opzegging te doen.

4. Artikel 19 van het ontwerp verleent bevoegdheid aan de vrederechter van het kanton waarin de zetel van het bedrijf gevestigd is. Het zou wenselijk zijn dat de 4° alinea van artikel 1775, waarbij bevoegdheid wordt verleend aan de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is, daarmede in overeenstemming werd gebracht.

5. Artikel 14 bepaalt geenszins de duur van de termijn van opzegging voor het 7° van artikel 1774, § 3.

6. In verband met de laatste alinea van artikel 14 betreffende de pachten, die worden toegestaan door de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en door haar erkende maatschappijen, door de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom en door haar erkende maatschappijen, rijst de vraag van de minimumduur van de pachtovereenkomst, die door deze maatschappijen wordt afgesloten.

Door artikel 14 van het ontwerp wordt inderdaad het voordeel van de termijn van opzegging van zes maanden afhankelijk gemaakt van het bestaan van een pacht voor onbepaalde duur, terwijl artikel 11 van het ontwerp de duur van de eerste ingebruikneming op minimum negen jaar heeft vastgesteld en de wederinhuring voor negen jaar heeft afgekondigd.

Mocht het in de bedoeling van de wetgever liggen, deze pachten te onttrekken aan de regel die een minimumduur van negen jaar oplegt, dan zou hij zulks uitdrukkelijk moeten zeggen. Hij zou dit kunnen doen in de vorm van een 8°, toe te voegen aan artikel 1774, § 3, onder artikel 13, dat als volgt zou aangevuld worden :

« 8° op de overeenkomsten welke gronden betreffen, toebehorende aan de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en haar erkende maatschappijen en aan de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom en haar erkende maatschappijen.

» De laatste alinea van artikel 1774 wordt voorafgegaan door « § 4. »

En de tekst van artikel 1775 onder artikel 14 zou als volgt worden gewijzigd :

« Hij is zes maanden, wanneer de in artikel 1774, § 3, 8°, bedoelde maatschappijen opzegging doen met het oog op het

« délai est éventuellement prorogé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante. »

En raison des multiples modifications apportées à l'article 1775 du Code civil, le Conseil d'Etat propose de le refondre entièrement et de lui donner la forme ci-après :

« Art. 14. — L'article 1775 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail des biens ruraux dont la durée est déterminée par la loi ou par le bail ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant son expiration.

« Lorsque le bail n'a pas de durée déterminée, il ne prend fin que moyennant un congé donné deux années au moins avant l'époque fixée pour le départ.

« Le cas échéant, le délai est prorogé de manière que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour la sortie par le bail ou, à défaut, par l'usage des lieux.

« Sans préjudice de l'application de l'article 1748, le congé donné par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer clairement les motifs pour lesquels il est donné.

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

« L'opposition au congé est notifiée par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité.

« Dans le cas d'opposition au congé, et dans les trois mois de celle-ci, à peine de déchéance, le bailleur est tenu de citer le preneur en validation du congé 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.

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

« Aucun congé n'est requis s'il s'agit de conventions dont l'objet implique une durée inférieure à une année.

« Le délai est de trois mois au moins s'il s'agit de terrains expropriés ou acquis pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués ainsi qu'il est dit à l'article 1774, § 3, 3^o.

« Si sans motif raisonnable, sérieux et fondé, le bailleur n'affecte pas le terrain à la construction ou à sa destination industrielle dans l'année qui suit le départ du fermier, celui-ci peut réclamer soit des dommages-intérêts soit sa réintégration dans les lieux loués, sans préjudice des dommages-intérêts.

« La convention prévue à l'article 1774, § 3, 4^o, prendra fin de plein droit, à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail.

« Le délai est de X... au moins s'il s'agit des parcelles visées à l'article 1774, § 3, 7^o.

« Il est de six mois lorsque les sociétés visées à l'article 1774, § 3, 8^o, donnent congé en vue de réaliser leur objet social. Ce délai est prorogé éventuellement pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

« Tout congé doit être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité. »

bereiken van hun maatschappelijk doel. Deze termijn wordt eventueel verlengd om de pachter gelegenheid te geven de wassende vruchten te oogsten. »

Wegens de talrijke wijzigingen, die in artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek worden aangebracht, stelt de Raad van State voor dit artikel volledig om te werken en daaraan de volgende vorm te geven :

« Art. 14. — Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt de pacht van landeigendommen, waarvan de duur bepaald wordt door de wet of door de pacht, slechts een einde, mits opzegging gedaan wordt ten minste twee jaar vóór het verstrijken van de pacht.

« Wanneer de pacht geen bepaalde duur heeft, neemt zij slechts een einde, mits opzegging gedaan wordt ten minste twee jaar vóór het tijdstip bepaald voor het vertrek.

« In voorkomend geval wordt de termijn derwijze verlengd, dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek vastgesteld door de pacht of, bij gebreke van pacht, door het plaatselijk gebruik.

« Onverminderd de toepassing van artikel 1748, moet de opzegging door de verpachter, op straffe van nietigheid, duidelijk de redenen vermelden waarom zij wordt gedaan.

« Binnen drie maanden na de betekening van de opzegging, op straffe van verval, kan de pachter daartegen verzet doen, hetzij hij zich op de nietigheid er van beroept, hetzij hij de waarde of de gegrondheid van de aangevoerde redenen betwist.

« Het verzet tegen de opzegging wordt, op straffe van nietigheid, betekend bij een deurwaardersexploot of een ter post aangezekende brief.

« In geval van verzet tegen de opzegging en op straffe van verval, binnen drie maanden te rekenen van het verzet, is de verpachter gehouden de pachter tot geldigverklaring van de opzegging te dagvaarden voor de vrederechter. Deze doet over het geschil uitspraak, met inachtneming van alle betrokken belangen en verklaart de regelmatig gedane opzegging geldig, indien de aangevoerde redenen redelijk, ernstig en gegrond zijn.

« Elke strijdige overeenkomst is nietig, tenzij aangegaan na de opzegging en voortvloeiend uit een authentieke akte of uit een verklaring, op ondervraging afgelegd voor de vrederechter van het kanton waarin de zetel van het bedrijf gevestigd is.

« Geen opzegging is vereist, indien het overeenkomsten betreft, waarvan het voorwerp een mindere duur dan één jaar in zich sluit.

« De termijn is ten minste drie maanden, wanneer het gronden betreft die te algemenen nutte onteigend of verworven zijn, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zoals is bepaald in artikel 1774, § 3, 3^o.

« Indien de verpachter, zonder een redelijke, ernstige en gegronde reden, de grond niet gebruikt voor het uitvoeren van bouwwerk of voor zijn industriële bestemming, binnen het jaar na het vertrek van de pachter, kan deze laatste hetzij schadeloosstelling, hetzij zijn terugkeer in het gepachte goed, onverminderd de schadeloosstelling, vorderen.

« De overeenkomst, bedoeld bij artikel 1774, § 3, 4^o, neemt van rechtswege een einde op de eerste vervaldag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst.

« De termijn is ten minste X..., wanneer het de in artikel 1774, § 3, 7^o, bedoelde percelen betreft.

« Hij is zes maanden wanneer de in artikel 1774, § 3, 8^o, bedoelde maatschappijen opzegging doen met het oog op het bereiken van hun maatschappelijk doel. Deze termijn wordt eventueel verlengd om de pachter gelegenheid te geven de wassende vruchten te oogsten.

« Elke opzegging moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij een deurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief. »

Variante.

Si le législateur n'estime pas que les sociétés d'habitation à bon marché et de la petite propriété terrienne doivent être mentionnées sous l'article 1774, § 3, 8°, le texte des deux alinéas précédents devient :

« Il est de six mois pour les terrains donnés en location et appartenant à la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et ses sociétés agréées, la Société Nationale de la Petite Propriété terrienne et ses sociétés agréées, lorsque le bail a une durée indéterminée (?) et que ces sociétés donnent congé en vue de réaliser leur objet social. Ce délai est éventuellement prorogé pour permettre au preneur d'enlever la récolte croissante.

« Tout congé doit être donné par exploit d'huissier ou par lettre recommandée à la poste, à peine de nullité. »

Art. 15.

Les articles 14 et 15 ayant été réunis sous l'article 14, il est proposé d'introduire ici (ainsi qu'il a été proposé à la note 1 du commentaire de l'article 11) les dispositions relatives au renouvellement du bail et que le projet place sous l'article 1774, § 2, du Code civil.

L'article 15 traiterait de la reconduction du bail sous l'article 1776 ancien du Code civil qui y est consacré. Il reprendrait l'alinéa 3 de l'article 11 du projet, complété comme il est suggéré ci-après.

Il importe à cette occasion d'attirer l'attention du législateur sur la controverse à laquelle a donné naissance l'article 1776 ancien.

On s'est demandé quelle était exactement la nature de ce que le législateur de 1929 sous l'article 1776, comme le projet de 1948 sous l'article 11, alinéa 3, appelle un *nouveau bail*.

S'agit-il en l'espèce d'un bail absolument nouveau ou s'agit-il d'une reconduction, c'est-à-dire toutes les clauses de l'ancien bail, garantie exceptée, s'appliquent-elles durant le nouveau terme ainsi que les dispositions relatives au délai de préavis ?

La Cour de Cassation, dans son arrêt du 20 juin 1946 (*Pas.*, 1946, I, 251), a décidé que dans le cas de l'article 1776 (art. 8 de la loi de 1929) il fallait interpréter l'expression « nouveau bail » dans le sens de reconduction.

De plus, le littéra B de l'amendement à l'article 8, déposé par M^{me} Ciselet et MM. Leurquin, Gillon, Catteau, Leclercq et Buissieret (Sénat, *Doc. parl.*, 1947-1948, n° 103) dit :

« La reconduction de neuf années sera également acquise quand à l'expiration du bail le preneur reste en possession nonobstant le congé. »

Si telle est l'intention du législateur, le texte serait libellé comme suit :

« Art. 15 — L'article 1776 du Code civil est modifié comme suit :

« A défaut du congé prévu à l'article 1775, le bail continue par reconduction pour une durée de neuf ans, prenant cours à l'expiration de son terme. Il en est de même lorsque le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé. Chacune des parties peut mettre fin au bail continué par reconduction, en se conformant aux dispositions de l'article 1775 : le bailleur à l'expiration du terme, sauf dans le cas prévu à l'article 1774, § 2, II, et le preneur à tout moment du bail. »

Art. 16.

Le texte proposé sous l'article 16 du projet permet aux parties de faire reviser le fermage dans des circonstances déterminées.

Ce texte ne paraît pas à la place sous l'article 1776 du Code civil,

Variante.

Indien de wetgever niet van mening is dat de maatschappijen voor Goedkope Woningen en de maatschappijen voor de Kleine Landeigendom moeten vermeld worden onder artikel 1774, § 3, 8°, dan wordt de tekst van de twee vorige alinea's : (« Hij is zes maanden... ») als volgt :

« Hij is zes maanden voor de in pacht gegeven gronden, die toebehoren aan de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en de door haar erkende maatschappijen, aan de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom en de door haar erkende maatschappijen, wanneer de pacht een *onbepaalde* (?) duur heeft en deze maatschappijen opzegging doen met het oog op het bereiken van hun maatschappelijk doel. Deze termijn wordt eventueel verlengd om de pachter gelegenheid te geven de wassende vruchten te oogsten.

« Elke opzegging moet, op straffe van nietigheid, gedaan worden bij een deurwaardersexploot of een ter post aangetekende brief. »

Art. 15.

Daar de artikelen 14 en 15 onder artikel 14 werden samengebracht, zou het nodig zijn hier (zoals bij de bespreking van artikel 11, onder noot 1, werd voorgesteld) de bepalingen in te voegen betreffende de hernieuwing van de pacht, die door het ontwerp werden opgenomen onder artikel 1774, § 2, van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 15 zou de wederinhuring behandelen onder het vroegere artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek, dat aan deze aangelegenheid gewijd is. De derde alinea van artikel 11 van het ontwerp, aangevuld zoals hierna wordt aanbevolen, zou daarin opgenomen worden.

Bij deze gelegenheid is het van belang de aandacht van de wetgever te vragen voor de discussie, waartoe het vroegere artikel 1776 aanleiding heeft gegeven.

Men heeft zich afgevraagd welke precies de aard was van wat de wetgever van 1929 onder artikel 1776, zoals het ontwerp van 1948 onder artikel 11, alinea 3, een *nieuwe* pacht heet.

Betreft het hier een volstrekt nieuwe pacht of geldt het een wederinhuring, met andere woorden zijn alle clausules van de vorige pacht, borgstellingen uitgezonderd, op de nieuwe duur van de pacht toepasselijk, met inbegrip van de bepalingen betreffende de opzeggingstermijn ?

In zijn arrest van 20 Juni 1946 (*Pas.*, 1946, I, 251), heeft het Hof van Cassatie beslist dat, in het geval van artikel 1776 (art. 8 van de wet van 1929) de uitdrukking « nieuwe pacht » moet verstaan worden als wederinhuring.

Bovendien leest men in littera B van het amendement bij artikel 8, neergelegd door Mevr. Ciselet en de heren Leurquin, Gillon, Catteau, Leclercq en Buissieret (Senaat, *Parl. Doc.*, 1947-1948, nr 103) :

« De vernieuwing met negen jaren wordt insgelijks verkregen, wanneer de pachter, bij het verstrijken van de pacht, in het bezit blijft niettegenstaande de opzegging. »

Indien dit de bedoeling is van de wetgever, zou de tekst luiden als volgt :

« Art. 15. — Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

« Bij gebreke van de bij artikel 1775 bedoelde opzegging, gaat de pacht door wederinhuring verder voor een duur van negen jaar, die ingaat bij het verstrijken van haar termijn. Dit geldt eveneens wanneer de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt. Elke van beide partijen kan een einde maken aan de pacht, verlengd door wederinhuring, met inachtneming van de bepalingen van artikel 1775 : de verpachter bij het verstrijken van de termijn, uitgezonderd in het geval, voorzien bij artikel 1774, § 2, II, en de pachter te allen tijde van de pacht. »

Art. 16.

De tekst, die onder artikel 16 van het ontwerp wordt voorgesteld, stelt de partijen in staat de pacht prijs in bepaalde omstandigheden te laten herzien.

Deze tekst lijkt niet thuis te horen onder artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek.

Ni l'article 1776 ni ceux qui le suivent ne traitent du fermage.

Cette matière fait l'objet des articles 1764bis et ter ainsi que de l'article 1765.

Il paraît dès lors plus logique de ranger le texte proposé sous un article 1764quater.

Le Conseil d'Etat propose :

« Art. 16. — Un article 1764quater libellé comme suit est ajouté au Code civil.

» Les parties ont le droit de demander dans les six mois qui suivent l'expiration de chaque triennat, la revision du fermage, pour l'avenir, lorsque, eu égard aux circonstances économiques générales, la rentabilité de l'exploitation a varié de quinze pour cent 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 revision, suivant le cas.

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

Art. 17.

L'article 17 remplace le § 1 de l'article 1778; il en résulte que le dernier alinéa de ce § 1 de l'ancien texte, interdisant au bailleur l'enlèvement des travaux de drainage faits sans son consentement, disparaît.

Ces travaux sont donc régis par les règles générales nouvelles :

1° S'ils ont été faits avec l'autorisation du bailleur ou du juge, le bailleur ne peut en exiger l'enlèvement, ce qui est conforme à l'ancienne disposition;

2° S'ils ont été faits sans l'autorisation du juge, le bailleur pourra les faire enlever.

Si telle n'était pas l'intention du législateur, il conviendrait de reprendre dans l'article 17, le dernier alinéa du § 1 de l'ancien article 1778. Ce texte viendrait s'insérer après l'alinéa 5 du § 1, 1°, de l'article 17.

Le Conseil d'Etat propose de rédiger comme suit l'article 17 :

« Art. 17. — Le § 1 de l'article 1778 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

» § 1, 1°. Le preneur a le droit de faire les constructions, travaux et tous ouvrages utiles à l'exploitation du bien loué et conformes à sa destination.

» A défaut de consentement écrit du bailleur, le preneur peut solliciter du juge de paix l'autorisation d'exécuter les 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 peut dépasser le montant de trois années du fermage en cours. A la fin des travaux, l'état des dépenses lui est soumis pour taxation.

» Lorsque les ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur ou 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 le preneur a exécuté les ouvrages sans consentement écrit du bailleur ni autorisation du juge, il ne peut, de sa propre autorité, les enlever. Le bailleur a le choix soit de l'y contraindre, soit de retenir les ouvrages moyennant une indemnité fixée comme ci-après.

Noch artikel 1776, noch de artikelen die volgen handelen over de pachtprijs.

Deze aangelegenheid wordt behandeld onder de artikelen 1764bis en ter, evenals onder artikel 1765.

Derhalve lijkt het logischer de voorgestelde tekst onder een artikel 1764 quater onder te brengen.

De Raad van State stelt voor :

« Art. 16. — Een artikel 1764quater, luidend, als volgt, wordt aan het Burgerlijk Wetboek toegevoegd :

» Partijen hebben het recht, binnen zes maanden volgend op het verstrijken van elke termijn van drie jaar, voor het toekomstige herziening van de pachtprijs aan te vragen, wanneer, met inachtneming van de algemene economische omstandigheden, de rendabiliteit van het bedrijf een verandering van ten minste vijftien ten honderd heeft ondergaan.

» De verandering in de rendabiliteit wordt vastgesteld door vergelijking tussen de gemiddelde rendabiliteit tijdens de termijn van drie jaar die de aanvraag voorafgaat, en de rendabiliteit op het tijdstip van het sluiten der pacht of van de laatste herziening, al naar het geval.

» Het percentage voor de wijziging in de pachtprijs, dat door de rechter wordt aangenomen, wordt, al naar het geval, toegepast op de pachtprijs vastgesteld in het contract of bij de laatste herziening. »

Art. 17.

Artikel 17 treedt in de plaats van § 1 van artikel 1778; daardoor vervalt de laatste alinea van deze § 1 van de vroegere tekst, waarbij aan de verpachter verboden wordt de zonder zijn toestemming uitgevoerde draineringswerken weg te ruimen.

Derhalve zijn de nieuwe algemene regelen op die werken toepasselijk, en is de toestand als volgt :

1° Wanneer zij met de machtiging van de rechter zijn uitgevoerd, kan de verpachter de wegruiming niet vorderen, wat overeenstemt met de vroegere bepaling;

2° Wanneer zij zonder de machtiging van de rechter zijn uitgevoerd, kan de verpachter ze doen wegruimen.

Indien zulks niet de bedoeling van de wetgever is, zou de laatste alinea van § 1 van het vroegere artikel 1778 moeten opgenomen worden in artikel 17. Die tekst zou dan worden ingelast na alinea 5 van § 1, 1°, van artikel 17.

De Raad van State stelt voor, artikel 17 als volgt te redigeren :

« Art. 17. — § 1 van artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepalingen :

» § 1, 1°. De pachter heeft het recht de gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren, die dienstig zijn voor de exploitatie van het gepachte goed en die stroken met de bestemming er van.

» Bij gebreke van schriftelijke toestemming van de verpachter, kan de pachter aan de vrederechter machtiging vragen om de gebouwen op te trekken en de 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; hij houdt rekening met het belang der werken vergeleken met het belang van het gepachte goed, alsook met hun noodzakelijkheid voor een goede exploitatie, waarbij de economische omstandigheden worden in acht genomen. Hij bepaalt welke werken geoorloofd zijn en stelt hun maximumkosten vast; deze laatste mogen het bedrag van drie jaar van de lopende pachtprijs niet te boven gaan. Na het beëindigen van de werken wordt de staat der uitgaven hem ter begroting voorgelegd.

» Wanneer de werken uitgevoerd zijn met schriftelijke toestemming van de verpachter of met machtiging van de rechter kan de pachter die niet wegruimen zonder toestemming van de verpachter, noch kan de verpachter bij het verstrijken van de pacht er de wegruiming van vorderen.

» Wanneer de pachter zonder schriftelijke toestemming van de verpachter of machtiging van de rechter de werken heeft uitgevoerd, kan hij ze op eigen gezag niet wegruimen. De verpachter kan, naar verkiezen, ofwel hem tot wegruiming noodzaken, ofwel de werken behouden tegen een vergoeding, te bepalen zoals hierna aangeduid.

» Le bailleur doit 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 peut les enlever. Dans ce cas, comme aussi dans le cas où le bailleur lui en impose l'enlèvement, le preneur doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

» Si les ouvrages demeurent, le bailleur doit payer, à la fin du bail, au preneur qui en a supporté les frais, l'indemnité convenue ou, à défaut, la valeur des ouvrages à cette époque, eu égard à la destination du bien loué et compte tenu de la vétusté.

» Dans le cas où les travaux ont été exécutés sans le consentement écrit du bailleur, cette indemnité ne peut excéder le montant du fermage des trois dernières années.

» Si le bailleur supporte les frais de 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.

» (Eventuellement texte relatif aux travaux de drainage tel qu'il figure au dernier alinéa de l'article 1778, § 1, ancien : « En aucun cas le bailleur ne peut exiger l'enlèvement des travaux de drainage faits sans son consentement. »)

» Toute stipulation contraire aux prescriptions du présent § 1, 1^o, est sans effet.

» 2^o Aucune plantation nouvelle 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.

» Sont néanmoins permises sans accord les plantations de remplacement d'arbres morts ou exploités ou encore celles qui sont nécessaires à 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 du bien loué.

» Si les plantations donnent une plus value ou une moins value au bien loué, le preneur ou le bailleur a droit, en fin de bail, à une indemnité à fixer de commun accord ou à dire d'expert.

» Le bailleur peut à tout moment se libérer de la dette qui résulte pour lui des constructions, travaux, ouvrages ou plantations que le preneur a été autorisé à faire sur le bien loué.

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

Art. 18.

L'article, dans son texte français, ne soulève qu'une remarque de pure forme.

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

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

Art. 19.

1. L'article 42bis proposé est introduit dans la loi sur la compétence, au chapitre de la compétence territoriale.

Il ne vise qu'à régler celle-ci dans la matière du bail à ferme.

Comme la compétence d'attribution a été déterminée par l'article 3 de la même loi, il n'est pas nécessaire de rappeler que c'est au juge de paix qu'elle appartient.

Une remarque du même ordre peut être faite à l'occasion de l'examen de l'alinéa 2 de l'article 19. L'article 59 proposé est situé dans le livre qui règle la procédure en justice de paix.

Il y aurait donc lieu de remplacer le mot « juge de paix » par « juge ».

» De verpachter moet uiterlijk één jaar vóór het verstrijken der pacht zijn besluit dienaangaande bij een ter post aangekende brief aan de pachter betekenen.

» Indien de verpachter zijn besluit om de werken te behouden niet binnen deze termijn heeft betekend, mag de pachter die wegruimen.

» In dit geval, evenals in het geval dat de verpachter hem tot wegruiming noodzaakt, moet de pachter de plaatsen herstellen in de staat, waarin hij die aangetroffen heeft.

» Indien de werken behouden blijven, moet de verpachter, bij het verstrijken van de pacht, aan de pachter die de kosten daarvan gedragen heeft, de bedongen vergoeding betalen of, bij gebreke van een beding dienaangaande, de waarde van de werken op dat tijdstip, gelet op de bestemming van het gepachte goed en met inachtneming van de ouderdom er van.

» Ingeval de werken zijn uitgevoerd zonder schriftelijke toestemming van de verpachter, mag die vergoeding het bedrag van de laatste drie jaar der lopende pacht prijs niet te boven gaan.

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

» (Eventueel tekst betreffende draineringswerken, voorkomen in de laatste alinea van het vroegere artikel 1778, § 1 : « In geen geval, mag de verpachter de wegruiming vorderen van draineringswerken die zonder zijn toestemming zijn uitgevoerd ».)

» Elke met de voorschriften van deze § 1, 1^o, strijdige bepaling is zonder waarde.

» 2^o Geen nieuwe beplanting met hoog- of laagstammige fruitbomen of met woudbomen kan geschieden dan krachtens een schriftelijke overeenkomst tussen verpachter en pachter.

» Is evenwel zonder overeenkomst geoorloofd, de aanplanting ter vervanging van dode of gevelde bomen of die welke noodzakelijk is voor de bewaring van het goed.

» De pachter is eveneens gerechtigd tot het aanplanten van fruitbomen, op voorwaarde dat de voor de fruitteelt bestemde oppervlakte één dertigste van de totale oppervlakte van het gepachte goed niet te boven gaat.

» 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 een vergoeding die in gemeen overleg of naar het zeggen van een deskundige wordt bepaald.

» De verpachter kan zich te allen tijde vrijmaken van de schuld, die te zijnen laste ontstaat uit hoofde van de gebouwen, werken of beplantingen, welke de pachter gemachtigd werd op het gepachte goed aan te brengen.

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

Art. 18.

De enige opmerking die hier te maken is, betreft de vorm van de Franse versie van het artikel :

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

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

Art. 19.

1. Het voorgestelde artikel 42bis wordt ingelast in de wet op de bevoegdheid, onder het hoofdstuk van de bevoegdheid *ratione loci*.

Het wil deze bevoegdheid alleen regelen in pachtzaken.

Aangezien de bevoegdheid *ratione materiae* bij artikel 3 van dezelfde wet wordt vastgesteld, is het niet nodig er aan te herinneren, dat zij aan de vrederechter toebehoort.

Bij het onderzoek van de tweede alinea van artikel 19 kan een zelfde opmerking worden gemaakt. Het voorgestelde artikel 59 komt voor in het Boek dat de rechtspleging voor het vredegerecht regelt.

Het woord « vrederechter » zou dus dienen vervangen te worden door « rechter ».

2. Le texte du projet peut avoir pour conséquence, lorsqu'il s'agit de location d'une parcelle isolée, d'attribuer compétence *exclusive* à un juge autre que celui de la situation de la parcelle louée.

Sous réserve de la remarque 2 ci-dessus, le Conseil d'Etat propose le texte suivant :

« Art. 19. — § 1. Il est ajouté à la loi du 25 mars 1876 contenant le Titre 1^{er} du livre préliminaire du Code de Procédure civile, un article 42bis ainsi conçu :

» Art. 42bis. — Le juge du siège de l'exploitation est seul compétent pour connaître des contestations en matière de bail à ferme.

» § 2. Il est ajouté au Livre 1^{er} de la première partie du Code de Procédure civile, un Titre XII et un article 59 ainsi libellés :

» Titre XII. — De la procédure en justice de paix en matière de bail à ferme.

» Art. 59. — Aucune action en matière de bail à ferme n'est recevable sans qu'au préalable, le demandeur ait présenté au juge une requête écrite ou verbale aux fins de faire appeler le futur défendeur en conciliation. Il en est délivré reçu par le greffier. Dans la huitaine de la requête, le juge appelle les parties en conciliation; il est dressé procès-verbal 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 ci-dessus produit quant aux délais impartis par la loi, les effets de la citation en justice, à la condition que celle-ci soit donnée dans le mois de la date du procès-verbal constatant la non conciliation des parties.

» Au cours de ce préliminaire de conciliation le juge peut, d'initiative ou à la demande des parties, prendre l'avis d'un conseiller technique.

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

Dispositions transitoires.

Art. 20.

1. L'alinéa 2 qui oblige le bailleur à citer le preneur dans les trois mois de la mise en vigueur de la loi doit être interprété à la lumière de l'article 19 qui ordonne une procédure en conciliation.

S'il en est bien ainsi, l'alinéa 3 de l'article 20 peut être supprimé sans inconvénient, cette disposition étant déjà incluse dans l'article 19, § 2.

Pour éviter toute difficulté d'interprétation, l'alinéa 2 serait utilement complété *in fine* par les mots : « en se conformant aux dispositions de l'article 59 du Code de Procédure civile ».

2. Le Conseil d'Etat s'est efforcé de traduire dans un texte plus précis l'idée incluse dans l'alinéa 5 de l'article 20.

« Les baux ainsi renouvelés peuvent en tout temps, même si le droit d'expulsion n'a pas été réservé dans le contrat, être résiliés par le bailleur dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'article 1774, § 2, II. »

3. L'arrêté ministériel du 30 mai 1945 modifié par l'arrêté ministériel du 30 novembre 1945, relatif à la révision du taux des fermages, a été pris en vertu de l'arrêté-loi du 22 janvier 1945 concernant la répression des infractions à la réglementation relative à l'approvisionnement du pays.

2. De tekst van het ontwerp kan tot gevolg hebben dat, wanneer het gaat om huur of verhuur van een afzonderlijk perceel, *uitsluitende* bevoegdheid wordt toegekend aan een andere rechter dan die van het kanton, waar het gepachte perceel gelegen is.

Onder voorbehoud van de bovenstaande opmerking 2, stelt de Raad van State volgende tekst voor :

« Art. 19. — § 1. Aan de wet van 25 Maart 1876, inhoudende Titel I van het Voorafgaand Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, wordt een artikel 42bis toegevoegd, luidend als volgt :

» Art. 42bis. — Alleen de rechter van het kanton waar de zetel van het bedrijf gevestigd is, is bevoegd om kennis te nemen van de geschillen in zake pacht.

» § 2. Aan Deel I, Boek I van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden een Titel XII en een artikel 59 toegevoegd, luidend als volgt :

» Titel XII. — Rechtspleging voor het vrederecht in pachtzaken.

» Art. 59. — Geen vordering in zake pacht is ontvankelijk, indien de eiser niet vooraf een schriftelijk of mondeling verzoek tot de rechter heeft gericht, ten einde de toekomstige verweerder tot verzoening te doen oproepen. Ontvangsbewijs hiervan wordt door de griffier afgeleverd. Binnen acht dagen te rekenen van het verzoek, roept de rechter de partijen tot verzoening op; van de verschijning wordt proces-verbaal opgemaakt. Indien een akkoord tot stand komt, worden de bewoordingen er van in het proces-verbaal vastgesteld en de uitgifte wordt met het formulier van tenuitvoerlegging bekleed.

» Het hierboven bedoelde verzoek heeft, wat de bij de wet opgelegde mijnen betreft, de waarde van een dagvaarding voor de rechter, voor zover gedagvaard wordt binnen de maand te rekenen van de datum van het proces-verbaal, waarbij wordt vastgesteld dat geen minnelijke schikking tussen partijen is tot stand gekomen.

» Tijdens de voorafgaande poging tot verzoening kan de rechter, op eigen initiatief of op aanvraag van partijen, het advies van een technische raadgever inwinnen.

» De bezoldiging van de door de rechter aangestelde technische raadgever wordt bepaald volgens een bij koninklijk besluit vast te stellen tarief. Zij valt voor de helft ten laste van elke der partijen, behalve in geval van niet-verzoening en proces; alsdan komt zij, op verzoek van de winnende partij, ten laste van de verliezende partij, onverminderd de artikelen 130 en 131 van dit Wetboek. »

Overgangsbepalingen

Art. 20.

1. De tweede alinea, volgens welke de verpachter verplicht is de pachter binnen drie maanden na het inwerkingtreden van de wet te dagvaarden, moet geïnterpreteerd worden aan de hand van artikel 19, waarbij een procedure tot verzoening wordt bevolen.

Indien het waarlijk zo is, kan de 3^e alinea van artikel 20 zonder bezwaar wegvallen, daar deze bepaling reeds vervat is in artikel 19, § 2.

Om elke moeilijkheid bij de interpretatie te voorkomen, zou het nuttig zijn de 2^e alinea *in fine* aan te vullen met de woorden : « met inachtneming van de bepalingen van artikel 59 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ».

2. De Raad van State heeft gepoogd, de gedachte die in de vijfde alinea van artikel 20 vervat is, door een nauwkeuriger tekst weer te geven.

« Aan de aldus hernieuwde pachten kan te allen tijde, zelfs indien het recht van uitzetting niet voorbehouden werd in het contract, door de verpachter een einde gemaakt worden, in de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald bij artikel 1774, § 2, II, van het Burgerlijk Wetboek. »

3. Het ministerieel besluit van 30 Mei 1945, gewijzigd bij ministerieel besluit van 30 November 1945 betreffende de herziening van het bedrag der pachtprizen, werd genomen krachtens de besluitwet van 22 Januari 1945 betreffende het beteugelen van elke inbreuk op de reglementering betreffende de bevoorrading van het land.

Il ressort du dernier alinéa de l'article 20 du projet que le législateur n'entend pas modifier cette réglementation.

S'il subsistait un doute à cet égard il serait préférable de viser cette réglementation *in abstracto* plutôt que de citer un arrêté ministériel déterminé qui, par son incorporation dans la loi, ferait perdre à cette réglementation son caractère temporaire et variable.

Le Conseil d'Etat propose le texte suivant :

« Art. 20. — Les dispositions de la présente loi s'appliquent à tous les baux en cours ou prorogés au moment de la mise en vigueur de la loi.

« Dans les trois mois de la mise en vigueur de la présente loi, le bailleur qui a antérieurement donné congé et qui estime avoir un motif raisonnable, sérieux et fondé pour faire valider le congé donné, est tenu de citer à cette fin le preneur devant le juge de paix en se conformant aux dispositions de l'article 59 du Code de Procédure civile.

« En cas de validation du congé, le preneur ne pourra être forcé de déguerpir des lieux loués qu'à la seconde échéance du bail qui suit la mise en vigueur de la loi.

« Dans les baux en cours d'une durée indéterminée, la durée de neuf ans visée à l'article 1776 du Code civil commencera à la première échéance qui suivra l'entrée en vigueur de la loi, sauf le droit pour le bailleur de donner congé, dans les trois mois de l'entrée en vigueur de la loi, aux conditions et pour les motifs prévus à l'article 1775 du Code civil.

« Les baux ainsi renouvelés peuvent, en tout temps, même si le droit d'expulsion n'a pas été réservé dans le contrat, être résiliés par le bailleur dans les conditions et suivant les modalités prévues à l'article 1774, § 2, II, du Code civil.

« 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 1764bis du Code civil, dès la première échéance et, éventuellement, suivant la procédure prévue au troisième alinéa du dit article.

« Ne s'appliquent qu'aux baux conclus depuis le jour de la mise en vigueur de la loi, les dispositions de l'article 1716bis du Code civil relatives au bail écrit et celles de l'article 1778, § 6, du Code civil relatives à l'état des lieux.

« L'article 1764ter du Code civil est applicable aux baux en cours, à compter du 1^{er} janvier 1948, sauf revision corrélative du fermage par accord des parties ou par justice.

« Dans les trois mois de la mise 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 quinze pour cent aux fermages alors pratiqués dans la région.

« Un arrêté royal fixera la date d'entrée en vigueur des dispositions prévues à l'alinéa 3 de l'article 1764bis du Code civil. 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.

« La présente loi ne déroge pas aux dispositions prises en exécution de l'arrêté-loi du 22 janvier 1945 concernant la répression des infractions à la réglementation relative à l'approvisionnement du pays. »

Disposition spéciale.

Art. 21.

1. Il serait souhaitable qu'un projet de loi soit déposé aux fins de mettre en concordance les dispositions de la loi du 7 mai 1929 avec la législation générale sur le bail à ferme, telle qu'elle est modifiée par le présent projet.

Uit de laatste alinea van artikel 20 van het ontwerp blijkt, dat de wetgever niet de bedoeling heeft deze reglementering te wijzigen.

Mocht in dit opzicht verder een twijfel bestaan, dan ware het verkieslijk *in abstracto* naar deze reglementering te verwijzen, liever dan een bepaald ministerieel besluit aan te halen dat, door zijn opnemings in de wet, deze reglementering haar tijdelijk en veranderlijk karakter zou doen verliezen.

De Raad van State stelt volgende tekst voor :

« Art. 20. — De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op alle op het ogenblik van het inwerkingtreden van deze wet lopende of verlengde pachten.

« De verpachter, die vroeger opzegging heeft gedaan en oordeelt een redelijke, ernstige en gegronde reden te hebben, om de gedane opzegging geldig te doen verklaren, moet, binnen drie maanden na het inwerkingtreden van deze wet, met dat doel de pachter voor de vrederechter dagvaarden, met inachtneming van de bepalingen van artikel 59 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

« In geval van geldigverklaring van de opzegging, kan de pachter niet eerder genoodzaakt worden het gepachte goed te ontruimen dan bij de tweede vervaldag van de pacht na het inwerkingtreden der wet.

« Voor de lopende pachten van onbepaalde duur, gaat de in artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde duur van negen jaar in op de eerste vervaldag na het inwerkingtreden van de wet, met dien verstande dat de verpachter het recht heeft opzegging te doen binnen drie maanden na het inwerkingtreden der wet, onder de voorwaarden en om de redenen bepaald bij artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek.

« Aan de aldus hernieuwde pachten kan te allen tijde, zelfs indien het recht van uitzetting niet voorbehouden werd in het contract, door de verpachter een einde gemaakt worden in de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald bij artikel 1774, § 2, II, van het Burgerlijk Wetboek.

« De pachtprizen der lopende pachten, welke in landbouwproducten of met verwijzing naar zodanige producten vastgesteld zijn, worden in overeenstemming gebracht met de bepalingen van artikel 1764bis van het Burgerlijk Wetboek te rekenen van de eerste vervaldag en, in voorkomend geval, volgens de wijze bepaald bij de derde alinea van bedoeld artikel.

« De bepalingen van artikel 1716bis van het Burgerlijk Wetboek betreffende de geschreven pachtovereenkomst en die van artikel 1778, § 6, van het Burgerlijk Wetboek betreffende de plaatsbeschrijving, zijn eerst van toepassing op de pachten gesloten sedert de dag waarop de wet in werking treedt.

« Artikel 1764ter van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing op de lopende pachten, met ingang van 1 Januari 1948, behoudens correlatieve herziening van de pachtprijs door akkoord van partijen of door het gerecht.

« Binnen drie maanden na het inwerkingtreden van deze wet kunnen de partijen aan de vrederechter de aanpassing van de pachtprijs vragen, mits zij bewijzen dat, wegens bijzondere omstandigheden, de pachtprijs ten tijde van de overeenkomst was vastgesteld op een bedrag, dat ten minste vijftien ten honderd hoger of lager was dan de loen in de streek betaalde pachtprizen.

« Een koninklijk besluit zal de datum vaststellen waarop de bepalingen van de derde alinea van artikel 1764bis van het Burgerlijk Wetboek in werking treden. Tot die datum mogen geen andere prijzen worden toegepast, dan de prijzen, welke door de Regering worden vastgesteld voor de landbouwproducten, die als referentie dienen voor de berekening van de pachtprizen.

« Deze wet doet geen afbreuk aan de bepalingen, die genomen werden krachtens de besluitwet van 22 Januari 1945 betreffende het beteugelen van elke inbreuk op de reglementering-betreffende de bevoorrading van het land. »

Bijzondere bepaling.

Art. 21.

1. Het ware wenselijk dat een ontwerp van wet neergelegd werd, ten einde de bepalingen van de wet van 7 Mei 1929 in overeenstemming te brengen met de algemene wetgeving op de pacht, zoals bij dit ontwerp wordt gewijzigd.

2. Le Conseil d'Etat se demande si indépendamment de la loi du 7 mai 1929, il n'y aurait pas lieu d'abroger la loi du 31 mars 1948 réglant temporairement les effets des congés en matière de baux à ferme dont le maintien ne paraît pas compatible avec la présente loi.

Sous ces réserves, le Conseil d'Etat se borne à reproduire le texte du projet, en citant toutefois, dans le texte néerlandais, le titre de la loi du 7 mai 1929, tel qu'il figure au *Moniteur belge*.

Disposition spéciale.

« Art. 21. — 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. »

Etaient présents :

MM. :

- F. LEPAGE, *Conseiller d'Etat, Président.*
- D. DECLEIRE, *Conseiller d'Etat.*
- J. COYETTE, *Conseiller d'Etat.*
- H. PIERLOT, *Assesseur de la section de législation.*
- E. VAN DIEVOET, *Assesseur de la section de législation.*
- J. CYPRES, *Greffier adjoint, Greffier.*

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. F. LEPAGE, *Président.*

Le Greffier,
J. CYPRES.

Le Président,
F. LEPAGE.

Pour copie certifiée conforme délivrée à M. le Président de la Chambre des Représentants le 21 décembre 1948,

Le Greffier du Conseil d'Etat,

2. De Raad van State vraagt zich af of het, onafhankelijk van de wet van 7 Mei 1929, niet nodig ware de wet van 31 Maart 1948 tot voorlopige regeling van de uitwerking van de opzeggingen inzake landpacht op te heffen, wet waarvan de handhaving onverenigbaar lijkt te zijn met onderhavige wet.

Onder voorbehoud van deze beschouwingen, beperkt de Raad van State er zich toe de tekst van het ontwerp over te nemen; in de Nederlandse tekst echter wordt de titel van de wet van 7 Mei 1929 volgens het *Belgisch Staatsblad* geciteerd.

Bijzondere bepaling.

« Art. 21. — Voor zover zij mochten strijdig zijn met de bepalingen van deze wet, worden de bepalingen van de wet van 7 Mei 1929 op de verhuring van de landeigendommen van de Staat, de provinciën en de openbare instellingen opgeheven. »

Waren aanwezig :

De HH. :

- F. LEPAGE, *Raadsheer van State, Voorzitter.*
- D. DECLEIRE, *Raadsheer van State.*
- J. COYETTE, *Raadsheer van State.*
- H. PIERLOT, *Bijzitter van de afdeling wetgeving.*
- E. VAN DIEVOET, *Bijzitter van de afdeling wetgeving.*
- J. CYPRES, *Adjunct-greffier, Griffier.*

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. F. LEPAGE, *Voorzitter.*

De Griffier,
J. CYPRES.

De Voorzitter,
F. LEPAGE.

Voor eensluidend verklaard afschrift afgeleverd aan de heer Voorzitter van de Kamer der Volksvertegenwoordigers de 21 December 1948,

De Griffier van de Raad van State,

K. MEES.