

KONINKRIJK BELGIE

ROYAUME DE BELGIQUE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

De RAAD VAN STATE, afdeling wet-
ving, tweede kamer,

Le CONSEIL D'ETAT, section de
législation, deuxième chambre,

verzocht door de Voorzitter van de
Raad der Volksvertegenwoordigers

23 October 1948, hem
in advies te dienen over het
ontwerp houdende de wijzigingen
in de wetgeving betreffende de
Wet (Kamer der Volksverte-
genwoordigers, 1947-1948, n° 220).

heeft ter zitting van 29 November
1948
het volgend advies gegeven :

saisi par le Président de la Chambre
des Représentants

le 23 octobre 1948
d'une demande d'avis
sur le projet de loi relatif à la lé-
gislation sur le bail à ferme (Chambre
des Représentants, 1947-1948, n° 220).

a donné en sa séance du 1^{er} novembre
1948

l'avis suivant :

Artikel 1.

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 artikel 1 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 w 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 opzeggingstermijn zou dan opgenomen worden onder artikel 1774.

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

De bepalingen van artikel 1 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. nr. 61 blz. 6 onder artikel 1).

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.

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. nr. 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 1 te stellen als volgt :

Artikel 1.

" 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 opzeggings-
" termijn voor de pachter en zijn rechthebbenden terugge-
" bracht 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 1 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 ge-
" val wordt de termijn derwijze verlengd dat het gebruik ein-
" digt op de door het plaatselijk gebruik voor het vertrek
" bepaalde datums".

Artikel 2.

Elke overdracht of onderpacht is volgens de 1e 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".

Artikel 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 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.

De Raad van State stelt derhalve deze tekst voor :

" Artikel 3.

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

" Betreft het echter een landeigendom, dan kunnen de erfgenamen of ^{de} rechthebbenden van de overleden pachter, niet-
" tegenstaande elke strijdige overeenkomst die dagtekent van
" vóór het overlijden, van de voortzetting van de pacht af-
" zien, 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 voor-
" behoudt om aan de pacht een einde te maken bij het over-
" lijden van de pachter, is zonder waarde. De verpachter
" heeft nochtan het recht te eisen dat één van de erfige-
" namen 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 erfigenamen of aan de recht-
" hebbenden 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 erfigenamen of rechthebbenden van de pachter zijn ge-
" houden, binnen zes maanden na de betekening, degene onder
" hen die als enige pachter zal worden beschouwd, aan te
" wijzen.
" Ingeval de erfigenamen of rechthebbenden van de pachter
" deze betekening binnen de voorgeschreven termijn onbeant-
" woord laten, kan de verpachter aan de pacht een einde
" maken ^{met} inachtneming van de bij artikel 1775 bepaalde op-
" zeggingsstermijn.

Artikel 4.

1. De Raad van State stelt vast dat in alinea I 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. 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 I775, 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 I774, § 2.

Het verslag aan de Senaat (Parl.Doc. Senaat.Zitting 1947-48, vergadering van 17 December 1947, nr. 61, blz. 10, al.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 1947-48, 9 Maart 1948, nr. 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 1947-48, 17 Juni 1948, nr. 572, blz. 5), dat met dit amendement rekening houdt, laat opmerken dat de opzegging, die door de verkrijger gedaan wordt, in het geval van art. 1774 par. 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 1743 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 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. 1947-48, nr. 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 3 gestelde vraag zou worden gegeven, stelt de Raad van State de volgende tekst voor :

Artikel 3bis.

" Artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek wordt als
" volgt aangevuld :

" De verkrijger van een landeigendom moet bovendien de be-
" palingen naleven van artikel 1748, ~~alinea~~ 2 en volgende.

Artikel 4.

§ I. " 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 voorbe-
" houdt, vóór het verstrijken van de bij artikel 1774, § 2 be-
" paalde minimumtermijn, tenzij om zelf de eigendom in be-
" drijf te nemen of de inbedrijfneming over te dragen aan zijn
" afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedver-
" wanten 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 schoon-
" zusters of zijn neven en nichten.
" In zodanig geval moet de verkrijger de bij artikel 1775 be-
" paalde termijn van opzegging in acht nemen.

.../...

" Indien de verkrijger of zijn hierboven opgesomde rechtheb-
" benden, zonder van een ernstige, redelijke en gegronde re-
" den, 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 laatst 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 I774, § 2 bepaalde minimumtermijn, moet niet met
" redenen omkleed zijn.

§ 2. " In de laatste alinea van artikel I743 worden de woor-
" den "uit de vorige alinea voortvloeiende" vervangen door
" "uit alinea 2 voortvloeiende".

Artikel 5.

1. De bedoeling van de eerste alinea van artikel 1764 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 :

Artikel 5.

" Na artikel 1764 van het Burgerlijk Wetboek wordt een "artikel 1764 bis 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 speciën 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 premiën 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 pachtprijzen, die na het indienen van de vordering

Artikel 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 :

Artikel 6.

" Aan het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel I764ter 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.

Artikel 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 :

Artikel 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 vervalldag 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.

Artikel 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.

Artikel 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 vanwisselbouw, vruchtbaarheid en zuiverheid, gelijkwaardig aan die, waarin het zich bij de ingenottreding bevond, alsook de bepalingen, welke de beschikking over de stalmest gedurende de pachttijd beperken en de bepalingen, welke de beschikking over het stro van de laatste twee jaren beperken tot ten hoogste de helft".

Artikelen 9 en 10.

De Raad van State stelt voor, artikel 9 in twee bepalingen te splitsen, die de artikelen I772 en I773 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 I773 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 10 bis; dit laatste echter zou geen bepaling moeten behelzen tot aanvulling van artikel I76; aangezien artikel 7 reeds een zodanige bepaling bevat.

Artikel 9.

" Artikel I772 van het Burgerlijk Wetboek wordt als
"volgt gewijzigd :

" Artikel I772. De pachter kan, door een uitdrukkelijk be-
" ding, de last van het gewone toeval, zoals hagel, bliksem
" of vorst , op zich nemen " .

.../...

Artikel 10.

" Artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek wordt als
" volgt gewijzigd :

" Artikel 1773. De last van het buitengewone toeval, zoals
" de verwoestingen van de oorlog of een overstroming waaraan
" de streek niet gewoonlijk onderworpen is, kan hij niet op
" zich nemen".

Artikel 10 bis.

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

" Is zonder waarde elk beding, dat strijdig is met de vori-
" ge 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 arti-
" kel 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 arti-
" kel toegekende rechten afziet, wat betreft het buiten-
" gewone 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 bete-
" kenis 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 rech-
" ten afziet, wat betreft het buitengewone toeval, in de
" betekenis van artikel 1773".

Artikel 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 pachtprijs evenredig te verminderen en schadevergoeding te betalen", 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. Wat wordt de toestand van de partijen, indien de aar gevatte 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 :

Artikel 11.-

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

" § 2.- 1. 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
" pachtprijs evenredig wordt verminderd en een vergoeding
" wordt betaald, heeft de verpachter het recht, ook bij ge-
" broke van bijzondere bedingen, voor het bouwen van één of
" meer woningen te beschikken over een aaneengesloten per-
" ceel, 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 ge-
" maakt 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 gegron-
" de 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 ter-
" mijn.

" Betreft het een mondelinge pacht van één der bij ar-
" tikel 1716 bis bedoelde landeigendommen, dan wordt de op-
" zeggingstermijn voor de pachter en zijn rechthebbenden
" teruggebracht op één jaar.

Artikel 12.

Bij dit artikel vallen geen opmerkingen te maken.

Artikel I3.

1. Het ontwerp stelt verkeerdelijk voor, aan artikel I774 een "6°" toe te voegen. In werkelijkheid is een "7°" bedoeld, aangezien artikel I774, § 3 reeds een "6°" bevat.

Eventueel zou een 8° moeten ingelast worden, zoals verder onder de artikelen I4 en I5, noot 6 wordt aanbevolen.

2. De laatste alinea van artikel I774 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 I774 te maken.

De voorgestelde tekst luidt :

Artikel I3.

" Aan § 3 van artikel I774 van het Burgerlijk Wetboek
" wordt(en) een 7° (en een 8°) toegevoegd, luidend als volgt :
" 7°- op de overeenkomsten welke percelen betreffen, die af-
" zonderlijk 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 gemeenschap-
" pelijke commentaar op de artikelen I4 en I5 -).
" De laatste alinea van artikel I774 wordt voorafgegaan door
" de vermelding "§ 4".

.../...

Artikelen 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 genschikt 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 vrede rechter van het kanton waarin de zetel van het bedrijf gevestigd is. Het zou wenselijk zijn dat de 4e 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 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 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 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 bereiken van hun maatschappelijk doel. Deze termijn wordt evenwel 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:

Artikel 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 voor het tijdstip bepaald voor het vertrek.

" In voorkomend geval wordt de termijn derwijze verlengd, dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek vastge-

"steld door de pacht of, bij gebroke van pacht, door het plaat-
" selijk gebruik.

" Onverminderd de toepassing van artikel 1748, moet de
" opzegging door de verpachter, op straffe van nietigheid, dui-
" delijk de redenen vermelden waarom zij wordt gedaan.

" Binnen drie maanden na de betekening van de opzeg-
" ging, 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 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 aange-
" gaan na de opzegging en voortvloeiend uit een authentieke ak-
" te 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 is
" 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°.

" 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 I774 § 3, 4° neemt
" van rechtswege een einde op de eerste vervaldag na de verbre-
" king van de arbeidsovereenkomst.

" De termijn is ten minste X....., wanneer het de in
" artikel I774 § 3, 7°, bedoelde percelen betreft.

" Hij is zes maanden wanneer de in artikel I774 § 3, 8°
" bedoelde maatschappijen opzegging doen met het oog op het be-
" reiken van hun maatschappelijk doel. Deze termijn wordt even-
" tueel 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 Land-
eigendom moeten vermeld worden onder artikel I774 § 3, 3°, dan
wordt de tekst van de twee vorige alinea's : ("Hij is zes maan-
den ...") 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 Maat-
" schappij 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 even-
" tueel 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.

Artikel 15.

Daar de artikelen I4 en I5 onder artikel I4 werden samengebracht, zou het nodig zijn hier (zoals bij de bespreking van artikel 11, onder noot I, werd voorgesteld) de bepalingen in te voegen betreffende de hernieuwing van de pacht, die door het ontwerp werden opgenomen onder artikel I774 § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel I5 zou de wederinhuring behandelen onder het vroegere artikel I776 van het Burgerlijk Wetboek, dat aan deze aangelegenheid gewijd is. De 3de 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 I776 aanleiding heeft gegeven.

Men heeft zich afgevraagd welke precies de aard was van wat de wetgever van 1929 onder artikel I776, 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 I776 (artikel 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 H.H. Leurquin, Gillon, Catteau, Leclercq en Buisseret (Senaat Parl. Doc. 1947 - 48 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 :

Artikel 15.

- " Artikel I776 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als
- " Bij gebreke van de bij artikel I775 bedoelde opzegging,
- " pacht door wederinhuring verder voor een duur van negen
- " 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 in-
" achtneming van de bepalingen van artikel I775 : de verpachter
" bij het verstrijken van de termijn, uitgezonderd in het geval
" voorzien bij artikel I774 § 2, II, en de pachter te allen tijde
" van de pacht ".

Artikel 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:

Artikel 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 toekomende herziening van de pachtprijs aan te vragen, wanneer,

" met inachtneming van de algemene economische omstandigheden,

" de rendabiliteit van het bedrijf een verandering van ten min-

"ste vijftien ten honderd heeft ondergaan.

" De verandering in de rendabiliteit wordt vastgesteld door ver-

" gelijking 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, toe-

" gepast op de pachtprijs vastgesteld in het contract of bij

" de laatste herziening.

Artikel 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 :

Artikel 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 ver-
" pachter, 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 be-
" lang van het gepachte goed, alsook met hun noodzakelijkheid
" voor een goede exploitatie, waarbij de economische om-
" standigheden 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 voor-
" gelegd.
" Wanneer de werken uitgevoerd zijn met schriftelijke toe-
" stemming van de verpachter of met machtiging van de rechter
" kan de pachter die niet wegruimen zonder toestemming van d
" 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.
" De verpachter moet uiterlijk één jaar vóór het verstrijken
" der pacht zijn besluit dienaangaande bij een ter post aan-
" getekende 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 her-
" stellen 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 be-
" talen of, bij gebreke van een beding dienaangaande, de
" waarde van de werken op dat tijdstip, gelet op de bestem-
" ming 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 be-
" drag van de laatste drie jaar der lopende pachtprijs 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 be-
" paling is zonder waarde.

" 2° Geen nieuwe beplanting met hoog- of laagstammige fruit-
" bomen 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 be-
" stemde oppervlakte één dertigste van de totale oppervlakte
" van het gepachte goed niet te boven gaat.

" Indien de aanplanting geleid heeft tot een waardevermeer-
" dering of een waardevermindering van het gepachte goed, hee-
" 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 ge-
" bouwen, 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.

Artikel 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 pré-
" sumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien
" dans l'état où il se trouve à la fin du bail ".

Artikel 19.

I. Het voorgestelde artikel 42 bis 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. 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 :

Artikel 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 42 bis toegevoegd, luidend als volgt :

" Artikel 42 bis.- 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 Rechts- " vordering worden een Titel XII en een artikel 59 toegevoegd, " luidend als volgt :

" Titel XII.- Rechtspleging voor het vredegerecht in pacht- " zaken.

" Artikel 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 uit-
" gifte wordt met het formulier van tenuitvoerlegging bekleed.
" Het hierboven bedoelde verzoek heeft, wat de bij de wet opgelegde t
" 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 minne-
" lijke 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 raad-
" gever wordt bepaald volgens een bij koninklijk besluit vast te
" stellen tarief. Zij valt voor de helft ten laste van elke der par-
" tijen, behalve in geval van niet-verzoening en proces; alsdan komt
" zij, op verzoek van de winnende partij, ten laste van de verlie-
" zende partij, onverminderd de artikelen 130 en 131 van dit Wetboek.

OVERGANGSBEPALINGEN.

Artikel 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 bevelen.

Indien het waarlijk zo is, kan de 3de 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 2de 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 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.

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 :

Overgangsbepalingen.

Artikel 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 ge-
" daan en oordeelt een redelijke, ernstige en gegronde
" reden te hebben om de gedane opzegging geldig te doen
" verklaren, moet, binnen drie maanden na het inwerking-
" treden van deze wet, met dat doel de pachter voor de
" vrederechter dagvaarden, met inachtneming van de bepa-
" lingen van artikel 59 van het Wetboek van Burgerlijke
" Rechtsvordering. In geval van geldigverklaring van de
" opzegging, kan de pachter niet eerder genoodzaakt wor-
" den het gepachte goed te ontruimen dan bij de tweede
" vervalldag van de pacht na het inwerkingtreden der wet.
" Voor de lopende pachten van onbepaalde duur, gaat de
" in artikel 1776 van het Burgerlijke Wetboek bedoelde
" duur van negen jaar in op de eerste vervalldag 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 pro-
" ducten vastgesteld zijn, worden in overeenstemming ge-
" bracht met de bepalingen van artikel 1764 bis van het
" Burgerlijk Wetboek te rekenen van de eerste vervalldag
" en, in voorkomend geval, volgens de wijze bepaald bij
" de derde alinea van bedoeld wrtikel .

" De bepalingen van artikel 1716 bis van het
" Burgerlijk Wetboek betreffende de geschreven pacht-
" overeenkomst 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 1764 ter van het Burgerlijk Wetboek
" is van toepassing op de lopende pachten, met ingang
" van 1 Januari 1948, behoudens correlatieve herzie-
" ning 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 vast-
" gesteld op een bedrag, dat ten minste vijftien ten
" honderd hoger of lager was dan de toen in de streek
" betaalde pachtprijzen.

" Een koninklijk besluit zal de datum vast-
" stellen waarop de bepalingen van de derde alinea van
" artikel 1764 bis van het Burgerlijk Wetboek in wer-
" king treden. Tot die datum mogen geen andere prij-
" zen worden toegepast, dan de prijzen, welke door de
" Regering worden vastgesteld voor de landbouwproduc-
" ten, die als referentie dienen voor de berekening
" van de pachtprijzen.

" Deze wet doet geen afbreuk aan de bepalingen,
" die genomen werden krachtens de besluitwet van 22
" Januari 1945 betreffende het beteugelen van elke in-
" breuk op de reglementering betreffende de bevoor-
" rading van het land".

BIJZONDERE BEPALING.

Artikel 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 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.

Artikel 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.

Article 1er.

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 1er 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.

Il y aurait lieu de scinder cet article en deux parties.

Les dispositions relatives à la preuve formeraient l'article 1716 bis. 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 1er 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, page 6, sous l'article 1).

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-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 1er comme suit :

Article 1er.-

" 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."

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 1716 bis, 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 pas à la proposition du Conseil d'Etat, la dernière phrase de l'article 1er 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."

+

+

+

Article 2.

L'alinéa 1er 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 con-
" traire et sans l'autorisation du bailleur, céder son bail
" ou sous-louer tout ou partie du bien loué à l'un de ses des-
" cendants."

+

+

+

Article 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 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 : "Article 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 condi-
" tion 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 dési-
" gné pour continuer le bail en cours. Dans ce but, il si-
" gnifie 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 lais-
" sent cette signification sans réponse dans le délai pres-
" crit, le bailleur peut résilier le bail en observant le dé-
" lai de préavis prévu à l'article 1775."

+

+

+

Article 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 Session 1947-48 Séance du 17 décembre 1947, n° 61, page 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 sé-
" rieux."

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 1947-48, 9 mars 1948, n° 298, page 2, Article 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 1947-48, 17 juin 1948, N° 572, page 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 3 bis 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, document parl. 1947-48, N° 61 page 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 :

" Article 3 bis.-

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

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

" Article 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'expira-
" tion 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'explo-
" tation à ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascen-
" dants; à son conjoint, aux ascendants ou descendants de ce-
" lui-ci; à ses frères et soeurs, ses beaux-frères et belles-
" soeurs ou ses neveux et nièces. Dans ce cas l'acquéreur de-
" vra 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 "ré-
" sultant de l'alinéa précédent" sont remplacés par "résul-
" tant de l'alinéa 2". "

+

+

+

Article 5.

1.- La portée de l'alinéa 1 de l'article 1764 bis 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 :

Article 5.-

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

" Si le fermage est stipulé en tout ou en partie en produits
" agricoles, 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 dé-
" terminée 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 pu-
" bliées 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 attri-
" buée 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 respec-
" tant, 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.

Article 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 :

Article 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."

Article 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 :

Article 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."

Article 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.

Article 8.-

" L'article 1756 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 res-
" titution du bien loué dans un état d'assolement, de ferti-
" lité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'en-
" trée 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."

+

+

+

Articles 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.

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 10 bis, duquel est exclue la disposition qui vise l'article 1765, celle-ci ayant été traitée à l'article 7.

Article 9.-

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

" Article 1772

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

Article 10.-

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

" Article 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."

+

+

+

Article 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."
- 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 con-
" fère 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 re-
" nonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le
" présent article, en ce qui concerne les cas fortuits extra-
" ordinaires 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 re-
" nonce en tout ou en partie aux droits que lui confère le pré-
" sent article, en ce qui concerne les cas fortuits extraordi-
" naires au sens de l'article 1773."

+

+

+

Article 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.
- 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 :

Article 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 soeurs, ses beaux-frères et belles-soeurs 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 propor-
" tionnelle du fermage et paiement d'une indemnité, le bail-
" leur a le droit, même en l'absence de stipulations particu-
" culières, 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 in-
" demnité et à réintégration si, sans motif sérieux, raisonna-
" ble 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 pré-
" avis 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 1716 bis, le délai de préavis est ramené à un an
" pour le preneur et ses ayants droit.

+

+ +

Article 12.

Cet article n'appelle aucune remarque.

Article 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 :

Article 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 iso-
" lément 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 cons-
" taté par un écrit.

" 8°- voir le texte inséré dans la note 6 du commentaire com-
" mun des articles 14 et 15 ci-après.)

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

+

+

+

Articles 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'arti-
" cle 1774, § 3, 8°, donnent congé en vue de réaliser leur
" objet social. Ce délai est éventuellement prorogé pour per-
" mettre au preneur d'enlever la récolte croissante."

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

Article 14.-

" L'article 1775 du Code civil est remplacé par les dis-
" positions 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'oc-
" cupation 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, indi-
" quer 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 don-
" né si les motifs invoqués sont raisonnables, sérieux et fon-
" dés.

" 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 ter-
" rains 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 destina-
" tion industrielle dans l'année qui suit le départ du fer-
" mier, 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 rup-
" ture du contrat de travail.

" Le délai est de X au moins s'il s'agit des parcelles vi-
" sées 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 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'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 so-
" cial. Ce délai est éventuellement prolongé pour permettre
" au preneur d'enlever la récolte croissante."
" Tout congé doit être donné par exploit d'huissier ou
" par lettre recommandé à la poste, à peine de nullité."

Article 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 (article 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 Mme Ciselet et MM. Leurquin, Gillon, Catteau, Leclercq et Buisseret (Sénat Doc. Parl. 1947-48, 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 :

Article 15.-

" L'article 1776 du Code civil est modifié comme suit :
" A défaut du congé prévu à l'article 1775, le bail conti-
" nue par reconduction pour une durée de neuf ans, prenant
" cours à l'expiration de son terme. Il en est de même lors-
" que le preneur reste et est laissé en possession nonobstant
" le congé. Chacune des parties peut mettre fin au bail con-
" tinué 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."

+

+

+

Article 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 :

Article 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 circonstan-
" ces économiques générales, la rentabilité de l'exploitation
" a varié de quinze pourcent au moins.

" La variation de la rentabilité s'établit par la compa-
" raison 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."

+

+

+

Article 17.

L'article 17 remplace le § 1er de l'article 1778; il en résulte que le dernier alinéa de ce § 1er 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 § 1er de l'ancien article 1778. Ce texte viendrait s'insérer après l'alinéa 5 du § 1er, 1°, de l'article 17.

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

Article 17.-

- " Le § 1er de l'article 1778 du Code civil est remplacé par
" les dispositions suivantes :
" § 1er - 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 par-
" ties 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 consente-
" ment 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 let-
" tre recommandée à la poste au plus tard un an avant l'expir-
" ration 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'en-
" lèvement, 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 consen-
" tement écrit du bailleur, cette indemnité ne peut excéder le
" montant du fermage des trois dernières années.

" Si le bailleur supporte les frais des constructions, tra-
" vaux et ouvrages effectués à la demande du preneur, le fermage
" peut être majoré dans la mesure convenue entre parties ou fi-
" xée par le juge.

[éventuellement texte relatif aux travaux de drainage tel
qu'il figure au dernier alinéa de l'article 1778 § 1° an-
cien : " En aucun cas le bailleur ne peut exiger l'enlève-
ment des travaux de drainage faits sans son consentement."]

" Toute stipulation contraire aux prescriptions du présent
" § 1er, 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 frui-
" tières, à la condition que la superficie affectée à l'exploit-
" ation fruitière ne dépasse pas le trentième de la superficie
" du bien loué.

" Si les plantations donnent une plus value ou une moins va-
" lue 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'ex-
" pert.

" Le bailleur peut à tout moment se libérer de la dette qui ré-
" sulte pour lui des constructions, travaux, ouvrages ou planta-
" tions 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.

+

+

+

Article 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."

+ +
+ +

Article 19.

1.- L'article 42 bis 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".

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 :

Article 19.-

" § 1 - Il est ajouté à la loi du 25 mars 1876 contenant le
" Titre Ier du livre préliminaire du Code de Procédure civile,
" un article 42 bis ainsi conçu :

" Article 42 bis.- 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 Ier de la 1ère 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.

" Article 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 ap-
" pelle les parties en conciliation; il est dressé procès-ver-
" bal 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 succom-
" bante, sans préjudice des articles 130 et 131 du présent
" Code."

+

+

+

Dispositions transitoires.

Article 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 :

Dispositions transitoires.

Article 20.-

" Les dispositions de la présente loi s'appliquent à tous
" les baux en cours ou prorogés au moment de la mise en vi-
" gueur 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 es-
" time 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 dispo-
" sitions 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 du-
" rée de neuf ans visée à l'article 1776 du Code civil commen-
" cera 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 prévues 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 1764 bis du Code civil,
" dès la première échéance et, éventuellement, suivant la pro-
" cédure 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
" 1716 bis 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 1764 ter du Code civil est applicable aux baux
" en cours, à compter du 1er janvier 1948, sauf révision corréc-
" tive 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 1764 bis 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.

Article 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.

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.

Article 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."

Waren aanwezig :

Etaient présents :

De Heren :	F. LEPAGE,	raadsheer van State,	voorzitter
Messieurs :		conseiller d'Etat,	président

D. DECLEIRE,	raadsheren van State
J. COYETTE,	conseillers d'Etat

H. PIERLOT	bijzitters van de
E. VAN DIEVOLT	afdeling wetgeving
	assesseurs de la section
	de législation

J. CYPRES,	adjunct-griffier,	griffier
	greffier adjoint,	greffier.

De overeenstemming tussen de
Nederlandse en de Franse tekst
werd nagezien onder toezicht
van de H. LEPAGE.

La concordance entre la ver-
sion néerlandaise et la version
française a été vérifiée sous
le contrôle de M. LEPAGE.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER,

DE VOORZITTER - LE PRESIDENT,