

(1)
(N° 104.)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 19 JANVIER 1923.

Proposition de loi relative au bail à ferme.

DEVELOPPEMENTS

MESSIEURS,

L'importante question du bail à ferme fut, à plusieurs reprises, avant 1914, portée devant la Chambre des Représentants par d'honorables membres de divers partis et notamment par MM. Paul Janson père, Hambursin, Meche-lynek, Van Cauwenbergh, Buysse, Claes, Rens, Giroul et le signataire des présentes; mais, à aucun moment, elle n'eut la faveur de recevoir une solution.

Une nouvelle proposition a été émise par MM. Van Dievoet et consorts.

L'avenir nous apprendra si cette proposition ou la nôtre aura plus de chance que ses devancières.

Espérons quand même voir enfin aboutir une solution qui soit favorable au monde des agriculteurs et à la production agricole nationale; celle-ci constituant une grande part de la richesse de notre pays.

C'est en vue de parer à des abus qu'il a été souvent proposé de reviser la législation existante du Code civil sur le contrat du bail relatif aux biens ruraux.

Nous ne croyons pas devoir revenir longuement sur les arguments donnés précédemment en vue de cette révision, étant donné, semble-t-il, que le texte de la proposition ci-annexée expose d'une manière claire et précise les réformes sollicitées.

Le propriétaire reste le maître de son bien; mais comme il a la chance de posséder ce bien et que celui-ci est protégé par les pouvoirs publics, il est juste et naturel que le propriétaire ne puisse pas en faire un usage abusif en imposant à celui à qui il en concède la jouissance, des conditions excessives, contraires non seulement à l'intérêt de celui-ci, mais contraires aussi à l'intérêt supérieur de la nation, qui exige que la production agricole soit aussi importante et aussi intensive que possible.

De là, la nécessité de réglementer la durée des baux à ferme et les conditions à y insérer concernant les procédés de culture et la vente des produits.

(2)

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 19 JANUARI 1923.

Wetsvoorstel betreffende de landpachten.

TOELICHTING

MIJNE HEEREN,

De belangrijke quaestie der landpachten werd, vóór 1914, herhaaldelijk bij de Kamer der Volksvertegenwoordigers aanhangig gemaakt door leden der onderscheidene partijen en inzonderheid door de heeren Paul Janson, vader, Hambursin, Mechelynck, Van Cauwenbergh, Buysse, Claes, Rens, Giroul en door de ondergeteekenden van thans; doch geen enkele maal kon zij eene oplossing erlangen.

De heeren Van Dievoet e. s. dienden een nieuw voorstel in.

Wij zullen zien of dit voorstel ofwel het onze beter zal onthaald worden dan de vorige.

Hopen wij, in alle geval, dat er eindelijk eene beslissing getroffen worde die voordeelig zij voor de landbouwers en voor 's Lands landbouwproductie, welke een ruim gedeelte van onzen nationalen rijkdom vertegenwoordigt.

Ten einde misbruiken te keer te gaan, werd dikwijls voorgesteld de bestaande wetgeving van het Burgerlijk Wetboek over de huurovereenkomsten in zake landelijke erven te herzien.

Wij denken dat het niet zal noodig zijn veel aan te dringen op de bewijsgronden, die omtrent deze herziening vroeger werden vooruitgezet, daar de tekst, bij ons voorstel gevoegd, naar onze meening, de voorgestelde hervormingen op klare en nauwkeurige wijze uiteenzet.

De eigenaar blijft meester van zijn erf. Doch daar hij het geluk heeft dit erf te bezitten en dat het door de openbare machten beschermd wordt, is het billijk en natuurlijk dat de eigenaar er geen wangebruik kunne van maken met aan dezen, die er het genot van verkreeg, overdreven eischen op te leggen, die niet alleen strijdig zijn met dezes belangen, maar ook met het hogere belang der natie die er op staat dat de landbouwproductie zoo belangrijk en zoo intensief mogelijk zij.

Van daar de noodzakelijkheid om den duur der landpachten en de daarin op te nemen vereischten, betreffende de wijzen van teelt en van verkoop der producten, te regelen.

1° Wanneer de verkoop van het gehuurde goed (art. 1743 B. W.) het verbreken van de pacht moet voor gevolg hebben, dan moet men, in de mate van het mogelijke, het belang beschermen van den huurder van een landerf tezelfder tijd dat men de uitbreiding van de landbouwvoortbrengst zal beschermen. Is aan den pachter, door eene nieuwe bepaling der wet, een tamelijk lange termijn verzekerd, — twee jaar ten minste, — tusschen de kennisgeving van den verkoop van het onroerend goed met opzeg en de werkelijke verbreking van de pacht, dan zal hij niet aarzelen in zijne onderneming de noodige opofferingen te doen om zijn grond in goeden staat te onderhouden, wat het geval niet zal zijn, wanneer de opzegging, waardoor hij zich bedreigd weet, hem elk oogenblik kan komen verrassen met de verplichting onmiddellijk het genot van het genoemde landerf te laten varen;

2° Uit de landpachten moeten de voor den pachter zoo draconische bepalingen verdwijnen, die met de zeden van onzen tijd niet meer strooken. Om tot dien uitslag te komen werden in het onderstaand wetsvoorstel de toegestane bepalingen beperkt wat betreft de wijze van teelt of van verkoop der producten van het landerf.

Met de opheffing voor te stellen van alle onaanneembare bepalingen, hebben de indieners van het wetsontwerp zoowel op het oog het belang van den pachter die het goed bewerkt als het belang van zijn opvolger in de exploitatie van het landerf, ongeminderd de ontwikkeling van de landbouwvoortbrengst over het algemeen;

3° Over het algemeen is men het eens om aan te nemen, dat artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek moet gewijzigd worden in dezen zin, dat voor ieder landerf, welk het ook zij, wanneer partijen geen schriftelijke pacht hebben gesloten of wanneer, met een geschreven pacht, partijen daarvan den duur niet hebben bepaald, die landpacht moet geacht worden voor drie jaar te zijn aangegaan.

Deze wijziging, welke ten andere overeenkomt met het gebruik in een groot deel van het land, zal een eind maken aan vele geschillen en aan uiteenlopende rechtspraken. Zij zal bovendien meer vastheid aan de landbouwondernemingen schenken.

Anderzijds, is het volstrekt in strijd met de praktijk van een goede en redematige landbouwonderneming, en dienvolgens ook in strijd met het welzijn van het land en van den landbouwer zelf, wanneer deze laatste zich met uitzetting bedreigd weet voor het einde van het jaar, in geval de duur van zijn landpacht beperkt is tot een jaar.

Bij een landpacht van een jaar, is het den landbouwer stoffelijk onmogelijk zijn grond te bebouwen als een goed huisvader, dit wil zeggen uit zijn grond al te halen wat hij hem zou kunnen doen opbrengen wanneer de pachttermijn langer was.

Daarom stellen wij voor, den duur der landpachten niet op minder dan drie jaar te bepalen.

4^o Het belang van de landbouwers en de ontwikkeling van de opbrengst zelf van den landbouw eischen dat de huurder van een landerf — met of zonder bepaling van den duur — lang genoeg vooraf wete of hij al dan niet de exploitatie daarvan kan behouden, na het wettelijk of bij overeenkomst bepaald verstrijken van de loopende pacht.

Het gewijzigd artikel 1775 schrijft, voor de opzegging, termijnen voor die, naar het oordeel van bevoegde en ervaren mannen, als een minimum moeten beschouwd worden;

5^o Wordt er geen opzegging gedaan, zoo als hooger wordt gezegd, dan geldt dit als eene stilzwijgende huurverlenging voor een termijn beperkt op drie jaar. Deze bepaling zal insgelijks toelaten een einde te maken aan de verscheidenheid in de rechtspraak;

6^o Om redenen die niet altijd aannemelijk zijn en niet zelden als kieswapen moeten dienen, houden sommige eigenaars aan zich alleen het recht, dat zij aan den pachter weigeren, in huurovereenkomsten voor een tamelijk langen termijn gesloten, — namelijk in huurovereenkomsten voor negen jaren — naar hun goëddunken, op sommige tijdstippen, bij voorbeeld na het derde of het zesde jaar, de overeenkomst te breken, mits opzegging van slechts drie maanden vooraf.

Dergelijke bepaling, daargelaten dat zij zeer nadeelig is voor den pachter evenals voor de landbouwvoortbrengst in het algemeen, stelt den huurder in een minderwaardigen toestand tegenover den verhuurder en stelt hem bloot het slachtoffer te worden van de willekeur of de politieke belangen van dezen laatste.

Daar het nog al moeilijk voorkomt, op eene volstrekte wijze, een dergelijke bepaling in een pacht te schrijven, schijnt het rechtvaardig te zijn, — om, in zekere mate, daarin te verhelpen — te beslissen dat, bijaldien de pachtovereenkomst niet aan den pachter dezelfde vrijheid schenkt van opzeggen als aan den verpachter, de bepaling geen uitwerksel zou kunnen hebben;

7^o De wet van 16 December 1881, op de privilegiën en hypotheeken houdt in, dat de pachtsommen, door de pachters verschuldigd, bevoorrechte schuldvorderingen uitmaken op de vruchten van den oogst des jaars en op de waarde van alwat de hoeve stoffeert en van alwat tot bebouwing der hoeve dient voor drie vervallen jaren.

In 't algemeen is men van gevoelen, dat dit voorrecht van drie jaren overdreven is, voor wat den tijdduur betreft, bijaldien men eene werkelijke toepassing wil geven aan de wet van 19 April 1884 op de landbouwleeningen. Daarom wordt voorgesteld dit voorrecht tot op één jaar te brengen.

8^o Indien de pachter, door zijn arbeid en de zorgen die hij aan zijn teelt besteedt, er toe komt om aan het erf een grootere waarde te geven, is het rechtvaardig dat hij uit dien hoofde eene vergoeding ontvangt. Deze nieuwe regeling zal aan den landbouw in 't algemeen ten goede komen; zij zal de pachters van een landelijk erf er toe aanzetten, door de zorgen welke zij aan de teelt zullen geven, zich in te spannen om de waarde te vergrooten van

het erf dat, bij het ophouden der pachtvereenkomst, een grooter vermogen zal uitmaken, waarbij de verpachter voortaan zijn voordeel zal vinden, daar hij het goed aan beteren prijs zal kunnen verhuren.

Het recht op vergoëding wordt in sommige streken door het gebruik erkend. Een objectief betoog daarover werd van de hand van den heer Albert de l'Arbre, vrederechter, te Géeraardsbergen, door het blad *La Défense Agricole* gedrukt; het is een kostbare vingerwijzing waarop wij de aandacht vestigen van al wie voor deze quaestie iets gevoelt.

Ons voorstel regelt, op eene zeer eenvoudige en practische wijze, welke rechtspleging moet gevolgd worden om op eene spoedige wijze en zonder kosten den staat der bebouwing bij het begin der pacht, de eventueele verbeteringen of waardverminderingen vast te stellen.

Ziedaar, in 't kort, welke wijzigingen de indieners van het voorstel aan de Kamer voorstellen toe te brengen aan de wetgeving van het Burgerlijk Wetboek in zake de regeling der landpachten.

LÉON JOUREZ.

