

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1953-1954.

SÉANCE DU 16 FÉVRIER 1954.

Rapport de la Commission de la Justice chargée d'examiner la proposition de loi complétant l'article 14 de la loi du 7 juillet 1951 modifiant la législation sur le bail à ferme.

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1953-1954.

VERGADERING VAN 16 FEBRUARI 1954.

Verslag van de Commissie van Justitie belast met het onderzoek van het wetsvoorstel tot aanvulling van artikel 14 der wet van 7 Juli 1951 houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht.

Présents : MM. ROLIN, président; ANCOT, CUSTERS, HANQUET, KLUYSKENS, ORBAN, PHOLIEN, Mme VANDERVELDE, MM. VAN HEMELRIJCK, VAN REMOORTELT, et DERBAIX, rapporteur.

MESDAMES, MESSIEURS,

La proposition de loi portant le numéro 117 des documents de la présente session, tend à compléter les dispositions de l'article 14 de la loi du 7 juillet 1951 sur le bail à ferme, devenu l'article 1775 nouveau du Code civil.

Les développements qui accompagnent la proposition en indiquent très clairement la portée et la justification.

Il s'agit de prémunir le fermier-locataire, saisi d'un congé de son bailleur, contre le danger d'omettre, par ignorance ou négligence, de faire opposition au dit congé dans les délais prescrits et d'éviter ainsi que, faute d'une opposition régulière, le congé soit validé et l'expulsion ordonnée, quelle que soit la valeur des motifs allégués et alors même que, manifestement, ceux-ci ne sont ni sérieux, ni fondés.

Pour obvier à cet inconvénient, l'article premier de la proposition de loi prévoit que l'alinéa 4 de l'article 14 de la loi du 7 juillet 1951, sur le bail à ferme, sera complété par une disposition prescrivante, qu'à peine de nullité, le congé devra faire mention de la teneur de l'alinéa suivant du dit article, ainsi conçu : « Dans les trois mois de la notification du congé, à peine de déchéance, le preneur peut y faire opposition... ».

R. A 4789.

Voir :

Document du Sénat :

117 (Session de 1953-1954) : Proposition de loi.

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het wetsvoorstel n^o 117 van deze zitting strekt tot aanvulling van het bepaalde in artikel 14 der wet van 7 Juli 1951 betreffende de landpacht, dat het nieuwe artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek is geworden.

In de toelichting bij het voorstel zijn de strekking en de grond ervan duidelijk omschreven.

Doel is, de pachter, die een opzegging heeft gekregen, te beveiligen tegen het gevaar dat hij, uit onwetendheid of nalatigheid, binnen de voorgescreven termijn geen verzet zou aantekenen en te voorkomen dat de opzegging, bij gebreke van een regelmatig verzet, bekrachtigd zou worden en de uitzetting bevolen, welk ook het gewicht mocht zijn van de aangevoerde redenen en zelfs wanneer het vaststaat dat deze niet ernstig of gegrond zijn.

Ter voorkoming van dit bezwaar bepaalt artikel 1 van het wetsvoorstel dat artikel 14, vierde lid, van de wet van 7 Juli 1951 betreffende de landpacht aangevuld wordt in deze zin dat de opzegging, op straffe van nietigheid, de inhoud moet vermelden van het volgende lid van dat artikel, luidende : « Binnen drie maanden na de betekening van de opzegging, op straffe van verval, kan de pachter daartegen verzet doen... »

R. A 4789.

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

117 (Zitting 1953-1954) : Wetsvoorstel.

Telle est la portée de l'article premier de la proposition de loi.

Des dispositions analogues ont été prévues dans la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux et dans la loi du 28 décembre 1953 sur les baux à loyer. Il semble bien qu'elles s'indiquent tout autant, sinon davantage encore, en matière de baux à ferme.

* *

Au cours de l'examen en Commission de la Justice, de la proposition de loi, deux observations, l'une de pure forme, l'autre touchant le fond, ont d'abord été présentées à l'article premier :

1. L'article 14 de la loi du 7 juillet 1951, qui est visé par la proposition de loi, est devenu l'article 1775 du Code civil. Dès lors, c'est à ce dernier que la disposition nouvelle doit se référer, en tenant compte de ce que l'alinéa 4 de la loi est devenu l'alinéa 3 de l'article 1775 nouveau du Code civil.

C'est, dès lors, l'alinéa 3 de l'article 1775 qui doit être modifié par la disposition reprise à l'article premier de la proposition de loi.

2. Il semble indispensable que la mention à insérer dans le congé vise non seulement la disposition reprise à l'alinéa 4 de l'article 1775 fixant le délai dans lequel l'opposition peut être faite, mais également celle reprise à l'alinéa 5 du dit article déterminant dans quelles formes cette opposition doit être faite. Le preneur doit être avisé dans le congé qu'il dispose d'un délai de trois mois, à peine de déchéance, pour faire opposition, mais aussi que cette opposition doit, à peine de nullité, être faite par exploit d'huissier ou lettre recommandée à la poste.

Ces deux observations ont été accueillies par votre Commission.

Celle-ci a, en outre, apporté une modification au texte de la proposition initiale, remplaçant l'obligation de faire mention dans le congé de la teneur des alinéas 4 et 5 de l'article 1775, par la simple mention des prescriptions reprises aux dits alinéas, entendant par là que le congé devra reproduire non pas la teneur, c'est-à-dire le texte intégral des dits alinéas, mais simplement faire mention des prescriptions reprises aux dits alinéas.

Tenant compte de ces diverses considérations, la Commission, unanime, propose de rédiger comme suit l'article premier :

« Le troisième alinéa de l'article 1775 du Code civil est remplacé par le texte suivant :

« Le congé donné par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer clairement les motifs pour lesquels il est donné et informer le preneur qu'il peut y faire opposition dans les délais et dans les formes prescrits aux deux alinéas suivants. »

* *

Dit is de strekking van het eerste artikel van het wetsvoorstel.

Soortgelijke bepalingen komen ook voor in de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten en in de wet van 28 December 1953 betreffende de huishuur. Blijkbaar zijn ze evenzeer, zoniet meer, op hun plaats in de landpacht.

* *

Bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Commissie van Justitie werden bij artikel 1 twee opmerkingen gemaakt, n.l. een betreffende de vorm, de andere betreffende de grond.

1. Artikel 14 van de wet van 7 Juli 1951, waarbij het wetsvoorstel aanknoopt, is artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek geworden. Derhalve moet de nieuwe bepaling op dat artikel terugslaan met dien verstande dat het vierde lid van de wet, het derde lid van het nieuw artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek is geworden.

Derhalve moet het derde lid van artikel 1775 gewijzigd worden door het bepaalde in artikel 1 van het wetsvoorstel.

2. Voorts schijnt het noodzakelijk in de opzegging niet alleen de bepaling te doen opnemen van het vierde lid van artikel 1775 houdende vaststelling van de termijn waarbinnen verzet kan worden aangetekend, maar ook het bepaalde in het vijfde lid van dat artikel betreffende de vorm van het verzet. Aan de pachter moet in de opzegging worden medegedeeld dat hij, op straffe van verval, over een termijn van drie maanden beschikt om verzet te doen, maar ook dat het verzet, op straffe van nietigheid, bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekend schrijven moet worden gedaan.

Uw Commissie heeft zich met beide opmerkingen verenigd.

Bovendien heeft zij ook de tekst van het oorspronkelijk voorstel gewijzigd door de verplichte vermelding, in de opzegging, van de inhoud der leden 4 en 5 van artikel 1775 te vervangen door de eenvoudige vermelding van de in deze leden vervatte bepalingen. Aldus is het verstaan dat in de opzegging niet de inhoud, d.w.z. de gehele tekst van de bewuste leden moet worden overgenomen, maar eenvoudig melding gemaakt van het bepaalde in die leden.

Gelet op deze verschillende overwegingen, stelt de Commissie eenstemmig voor, artikel 1 te doen luiden als volgt :

« Het derde lid van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen als volgt :

» De opzegging door de verpachter moet, op straffe van nietigheid, duidelijk de redenen vermelden waarom zij wordt gedaan en de pachter mededelen dat hij hiertegen verzet kan doen binnen de termijnen en in de vormen, bepaald in de twee volgende leden. »

* *

Dans un article 2, la proposition de loi règle, par une disposition transitoire, le sort des congés donnés antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi et auxquels le preneur aurait fait une opposition tardive, ou même aurait omis de faire opposition. Pour autant qu'une décision judiciaire définitive ne soit pas déjà intervenue, le preneur sera recevable à porter le litige devant le juge et à contester la valeur du congé, comme si l'opposition avait été faite dans les délais légaux.

L'article 2 est libellé comme suit : « Sauf s'il y a chose jugée, la validité d'un congé donné antérieurement peut être examinée, même en cas d'opposition tardive ou d'absence d'opposition. »

Le texte de l'article 2 a été l'objet de diverses critiques au sein de la Commission.

Il a d'abord été estimé que ce texte était libellé en termes trop généraux, qui permettent de remettre en question devant le juge la validité de congés donnés depuis des années et contre lesquels le preneur n'a jamais élevé la moindre protestation ni fait d'opposition. Un acquiescement exprès ou tacite du preneur au congé, et même l'abandon par lui des lieux loués, ne feraient pas obstacle à ce que le congé soit remis en discussion et son invalidation poursuivie en justice.

Il a été signalé, d'autre part, que l'application de pareille disposition aboutirait à créer des situations juridiques inextricables, chaque fois que le bailleur, en l'absence d'opposition au congé et en prévision de l'expiration du bail en cours, aurait traité avec un tiers, ou consenti un bail à un nouveau preneur. Qu'advierait-il de pareils engagements régulièrement contractés, si la validité du congé pouvait être mise en question et celui-ci être invalidé par le juge ?

En présence de ces critiques, il a été proposé le texte nouveau suivant de la disposition transitoire :

« Sans préjudice des droits qu'un tiers établirait avoir acquis, et pour autant qu'il n'y ait pas chose jugée, le preneur qui n'a pas fait opposition au congé donné antérieurement à la date de la mise en vigueur de la présente loi ou qui l'a fait tardivement, peut, à la condition qu'il n'ait pas vidé les lieux loués, notifier cette opposition au bailleur dans les trois mois de la date de la mise en vigueur de la présente loi.

» Il sera statué sur la demande en validation du congé conformément à l'alinéa 6 de l'article 1775 du Code civil. »

En suite d'une question posée au sujet de la procédure prévue au second alinéa de l'article 2 ci-dessus, il a été unanimement reconnu que les prescriptions de l'article 19, § 2, de la loi du 7 juillet 1951, devenu l'article 59 du Code de procédure civile, sont applicables en l'espèce, en telle sorte que, dans les cas visés par la disposition transitoire,

Het wetsvoorstel treft, bij overgangsbepaling, in artikel 2 een regeling voor de opzeggingen, die vóór de inwerkingtreding van de wet zijn gedaan en waartegen de pachter te laat verzet mocht hebben aangetekend of zelfs nagelaten hebben het te doen. Voor zover er nog geen onherroepelijke rechterlijke beslissing is gewezen, kan de pachter het geschil voor de rechter brengen en de waarde van de opzegging betwisten, alsof het verzet binnen de wettelijke termijnen was aangetekend.

Artikel 2 luidt als volgt : « Buiten het geval van rechterlijk gewijsde, mag de rechtsgeldigheid van de vroeger gegeven opzegging onderzocht worden, zelfs bij laattijdigheid of afwezigheid van verzet. »

Op de tekst van artikel 2 zijn in de Commissie allerlei opmerkingen gemaakt.

Vooreerst was men van mening, dat de tekst te algemeen is gesteld, zodat de rechtsgeldigheid van opzeggingen die sinds jaren zijn gedaan en waartegen de pachter nooit is opgekomen noch verzet heeft aangetekend, opnieuw voor de rechter betwist zou kunnen worden. Een uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van de pachter met de opzegging en zelfs het verlaten van het gehuurde zou niet kunnen verhinderen dat de opzegging opnieuw ter sprake komt en de ongeldigverklaring er van gerechtelijk wordt vervolgd.

Voorts is er op gewezen dat de toepassing van zulk een bepaling zou leiden tot onontwarbare juridische toestanden telkens wanneer de verpachter, bij gebreke van verzet tegen de opzegging en in het vooruitzicht van het verstrijken van de lopende pachtovereenkomst, met een derde mocht hebben onderhandeld of een overeenkomst met een nieuwe pachter mocht hebben aangegaan. Wat zou er van zulke regelmatig aangegane verbintenissen geworden, indien de rechtsgeldigheid van de opzegging opnieuw in het geding kon komen en de opzegging door de rechter ongeldig kon worden verklaard ?

Ingevolge deze opmerkingen is als overgangsbepaling de volgende nieuwe tekst voorgesteld :

« Onverminderd de rechten waarvan een derde mocht doen blijken en voor zover er geen rechterlijk gewijsde is, kan de pachter, die geen verzet heeft aangetekend tegen een vóór de inwerkingtreding van deze wet gedane opzegging, of dit te laat heeft gedaan, bijaldien hij de gehuurde plaatsen niet heeft ontruimd, dit verzet binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet aan de verpachter betekenen.

» Op de vordering tot geldigverklaring van de opzegging wordt beschikt overeenkomstig het zesde lid van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek. »

Naar aanleiding van een vraag omtrent de procedure, die in artikel 2, tweede lid, hiervoren is omschreven, werd eenstemmig aangenomen, dat het bepaalde in artikel 19, § 2, van de wet van 7 Juli 1951, dat artikel 59 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering is geworden, ten deze van toepassing is, zodat in gevallen als bedoeld bij

comme d'ailleurs en toute matière de bail à ferme, l'action du bailleur en validation du congé ne sera recevable, que si elle a été précédée d'une tentative de conciliation.

Mis aux voix, le texte nouveau de l'article 2 (disposition transitoire) est adopté par 4 voix contre 2 et 2 abstentions.

La proposition de loi ainsi amendée a été adoptée par 5 voix et 3 abstentions.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité.

Le Rapporteur,
C. DERBAIX.

Le Président,
H. ROLIN.

TEXTE PRÉSENTÉ PAR LA COMMISSION.

ARTICLE PREMIER.

Le troisième alinéa de l'article 1775 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Le congé donné par le bailleur doit, à peine de nullité, indiquer clairement les motifs pour lesquels il est donné *et informer le preneur qu'il peut y faire opposition dans les délais et dans les formes prescrits aux deux alinéas suivants.* »

Disposition transitoire.

ART. 2.

Sans préjudice des droits qu'un tiers établirait avoir acquis et pour autant qu'il n'y ait pas chose jugée, le preneur qui n'a pas fait opposition au congé donné antérieurement à la date de la mise en vigueur de la présente loi ou qui l'a fait tardivement, peut, à la condition qu'il n'ait pas vidé les lieux loués, notifier cette opposition au bailleur dans les trois mois de la date de la mise en vigueur de la présente loi.

Il sera statué sur la demande en validation du congé conformément à l'alinéa 6 de l'article 1775 du Code civil.

de overgangsbepaling, evenals trouwens in alle zaken met betrekking tot de landpacht, de vordering van de verpachter tot geldigverklaring van de opzegging slechts ontvankelijk zal zijn, indien vooraf gepoogd is tot verzoening te komen.

De nieuwe tekst van artikel 2 (overgangsbepaling) is aangenomen met 4 tegen 2 stemmen bij 2 onthoudingen.

Het aldus geamendeerde wetsvoorstel is aangenomen met 5 stemmen bij 3 onthoudingen.

Dit verslag is eenstemmig goedgekeurd.

De Verslaggever,
C. DERBAIX.

De Voorzitter,
H. ROLIN.

TEKST VOORGEDRAGEN DOOR DE COMMISSIE.

EERSTE ARTIKEL.

Het derde lid van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen als volgt :

« De opzegging door de verpachter moet, op straffe van nietigheid, duidelijk de redenen vermelden waarom zij wordt gedaan *en de pachter mededelen dat hij hiertegen verzet kan aantekenen binnen de termijnen en in de vormen, bepaald in de twee volgende leden.* »

Overgangsbepaling.

ART. 2.

Onverminderd de rechten waarvan een derde mocht doen blijken en voor zover er geen rechterlijk gewijsde is, kan de pachter, die geen verzet heeft aangetekend tegen een vóór de inwerkingtreding van deze wet gedane opzegging, of dit te laat heeft gedaan, bijaldien hij de gehuurde plaatsen niet heeft ontruimd, dit verzet binnen drie maanden na de inwerkingtreding van deze wet aan de verpachter betekenen.

Op de vordering tot geldigverklaring van de opzegging wordt beschikt overeenkomstig artikel 1775, zesde lid, van het Burgerlijk Wetboek.