

Chambre des Représentants

SESSION 1958-1959.

25 NOVEMBRE 1958.

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 1775 du Code Civil, relatif au
bail à ferme.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le troisième alinéa de l'article 1775 du Code Civil qui traite du congé en matière de bail à ferme, avait été rédigé comme suit dans la loi du 7 juillet 1951, dont il formait l'article 14 :

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

La loi du 15 juin 1955 a complété cette disposition en ajoutant :

« ... et informer le preneur qu'il peut faire opposition dans les délais et dans les formes prescrites aux deux alinéas suivants. »

Cette disposition avait été ajoutée par le législateur de 1955 pour parer aux conséquences fâcheuses qui résulteraient pour le preneur de ne pas faire opposition au congé ainsi que le prescrivait l'alinéa suivant de ce même article 1775 ainsi rédigé :

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

Aussi bien l'auteur de la proposition de loi de 1955 que le rapporteur au Sénat, soulignaient la nécessité de voir le congé rappeler aux cultivateurs, « souvent très ignorants des textes légaux », le délai et les formes employés pour y faire opposition.

La jurisprudence est actuellement divisée sur l'attitude que doit prendre le preneur d'un bien rural lorsque le congé qui lui est notifié, ne contient pas « l'avertissement »

Kamer der Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1958-1959.

25 NOVEMBER 1958.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 1775 van het Burgerlijk
Wetboek, betreffende de landpacht.

TOELICHTING

MEVROUWEN, MIJNE HEREN,

Het derde lid van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de opzegging inzake landpacht, luidde in artikel 14 van de wet van 7 juli 1951 als volgt :

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

De wet van 15 juni 1955 vulde deze aan met volgende toevoeging :

« ... en de pachter mededelen dat hij hiertegen verzet kan aantekenen binnen de termijnen en vormen, bepaald in de twee volgende leden. »

Deze aanvulling had ten doel de pachter te behoeden tegen de nadelige gevolgen waaraan hij zich blootstelt indien hij geen verzet aantekent tegen de opzegging overeenkomstig de bepaling van het volgend lid van hetzelfde artikel 1775, dat luidt als volgt :

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

Zowel de indiener van het voorstel van 1955 als de verslaggever in de Senaat vonden het noodzakelijk de landbouwers, die doorgaans zeer weinig afweten van de wetsbepalingen, erop te wijzen welke termijn en welke vormen bij het verzet in acht moeten genomen worden.

De rechtspraak is thans uiteenlopend omtrent de houding die de pachter van een landeigendom moet aannemen wanneer de hem betekende opzegging niet de

qu'il peut faire opposition dans les délais et dans les formes prescrites aux deux alinéas suivants, c'est-à-dire dans les trois mois et par lettre recommandée ou par exploit d'huissier.

Suivant certains tribunaux, si le locataire, malgré l'absence de l'avertissement dans le congé, fait néanmoins opposition à ce congé, il a couvert la nullité « provisoire et relative » qui résultait dans le congé de l'absence de l'avertissement d'avoir à faire opposition.

Suivant d'autres tribunaux, la disposition formelle de l'alinéa 4 qui prévoit la déchéance pour le preneur de faire opposition après le délai de trois mois, même s'il soulève la nullité du congé, ne permet aucune discussion.

La situation est telle que, lorsqu'il reçoit un congé ne portant pas la mention, qu'il peut y faire opposition dans les trois mois par recommandé ou par huissier, le preneur d'un bien rural ne sait vraiment quelle attitude il doit adopter : s'il ne fait pas opposition dans les trois mois, il risque de tomber sous la déchéance prévue à l'alinéa 4 et ainsi le congé est définitivement valable; par contre, s'il fait opposition à ce congé, qui est radicalement nul suivant l'alinéa 3 de l'article 1775, il risque de se voir opposer la jurisprudence qui décide que son opposition a couvert la nullité résultant de l'absence de l'avertissement prescrit à l'alinéa 3.

Il nous paraît indispensable de mettre un terme à ces discussions résultant d'une certaine antinomie entre les alinéas 3 et 4 de l'article 1775.

C'est l'objet de la présente proposition.

Les deux premiers alinéas de la proposition ci-après ne veulent rien dire d'autre que ce qui était compris dans les alinéas 4 et 5 de l'article 1775, savoir :

— Obligation pour le bailleur d'indiquer le motif de son congé et les formes et délai dans laquelle l'opposition doit être formée;

— Obligation pour le preneur de faire opposition suivant les formes et délais prescrits lorsque le congé porte les mentions indiquées à l'alinéa 3.

Le dernier alinéa du texte est proposé pour mettre fin aux hésitations de la jurisprudence et en vue de respecter l'esprit du législateur de 1951 et de 1955, qui était de faire trancher au plus tôt les litiges pouvant survenir au sujet du congé.

« mededeling » bevat, dat hij verzet kan aantekenen binnen de termijnen en in de vormen bepaald in de twee volgende leden, d.w.z. binnen drie maanden en bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

Sommige rechtbanken zijn van oordeel dat indien een pachter, ondanks het ontbreken van bedoelde vermelding in de opzegging, hiertegen toch verzet aantekent, hij de « voorlopige en relatieve » nietigheid dekt, waarmee die voortvloeiende uit het ontbreken in de opzegging van de mededeling dat verzet moet worden gedaan.

Volgens andere rechtbanken laat de formele bepaling van lid 4, luidens welke het recht van verzet voor de pachter na een termijn van drie maanden vervalt, zelfs indien hij de nietigheid van de opzegging inroept, geen ruimte voor discussie.

De toestand is zo dat een pachter van een landeigendom, die een opzegging ontvangt waarin niet is vermeld dat hij binnen drie maanden verzet kan doen bij aangezekende brief of bij deurwaardersexploot, werkelijk niet weet welke houding aan te nemen : doet hij geen verzet binnen drie maanden, dan dreigt hij te worden getroffen met het in lid 4 vermelde verval en wordt de opzegging definitief geldig; tekent hij echter wel verzet aan tegen deze opzegging, die luidens lid 3 van artikel 1775 totaal nietig is, dan kan men dat gedeelte van de rechtspraak tegen hem uitspelen, dat beslist dat zijn verzet de nietigheid heeft opgeheven, die uit het ontbreken van de bij lid 3 voorgeschreven waarschuwing voortvloeiende.

Wij achten het onontbeerlijk dat een eind wordt gemaakt aan deze discussies, die het resultaat zijn van een zekere tegenstrijdigheid tussen lid 3 en lid 4 van artikel 1775.

Daartoe strekt dit voorstel.

De eerste twee leden van het hierna volgende voorstel behelzen niets meer dan wat reeds voorkwam in leden 4 en 5 van artikel 1775, en met name :

— De verplichting voor de verpachter om de reden(en) van zijn opzegging te vermelden, en tevens in welke vormen en binnen welke termijnen verzet kan worden gedaan;

— De verplichting voor de pachter zijn eventueel verzet te doen met inachtneming van de voorgeschreven vormen en binnen de gestelde termijnen, wanneer de opzegging de in lid 3 bedoelde vermelding bevat.

Het laatste lid van de tekst wordt voorgesteld om een eind te maken aan de aarzelingen in de rechtspraak en om de bedoeling te eerbiedigen van de wetgever van 1951 en 1955, volgens welke de eventuele geschillen met betrekking tot de opzegging zo snel mogelijk moet beslecht worden.

J. DISCRY.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Les alinéas 4 et 5 de l'article 1775 du Code Civil sont remplacés par le texte ci-après :

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

Het vierde en het vijfde lid van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek worden vervangen door de volgende tekst :

« Si le preneur, pour quelque motif que ce soit, n'entend pas s'incliner devant le congé, il doit y faire opposition par lettre « recommandée » ou par exploit d'huissier.

En outre, l'opposition doit, à peine de déchéance, être faite dans les trois mois de la réception du congé, lorsque le bailleur a indiqué les formes et délais dans lesquels elle devait être formée. En aucun cas, l'opposition ne couvre la nullité du congé qui résulterait de l'omission des indications prévues à l'alinéa 3 ci-avant. »

Art. 2.

Les dispositions de la présente loi sont applicables à tous les litiges en cours.

« Indien de pachter zich, om welke reden ook, niet wil neerleggen bij de opzegging, moet hij er verzet tegen doen bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot.

Bovendien moet het verzet, op straffe van verval, binnen drie maanden na ontvangst van de opzegging worden gedaan, wanneer de verpachter heeft vermeld in welke vormen en binnen welke termijn het moest worden aangekend. In geen geval wordt door het verzet de nietigheid van de opzegging opgeheven welke ontstaat uit het niet vermelden van de in het bovenstaande derde lid bedoelde aanduidingen. »

Art. 2.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op alle thans aanhangende geschillen.

J. DISCRY,
F. LEFERE,
E. CHARPENTIER,
P. STREEL,
G. LOOS.
