

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 7 JUILLET 1927

Rapport de la Commission de l'Agriculture chargée de l'examen du Projet de Loi portant revision des articles du Code civil relatifs au bail à ferme.

(Voir les n^{os} 108 (session extraordinaire de 1925), 429 (1925-1926), 86, 162 et les feuillets d'amendements I à XXII et de I à X (1926-1927) de la Chambre des Représentants, ainsi que les Annales parlementaires de cette assemblée, séances des 17, 18, 24, 25 novembre 1926 ; 12, 13, 20, 26, 27, 28 janvier ; 2, 3, 9 février ; 26, 7, 28 avril ; 4 et 5 mai 1927 ; le n° 112 du Sénat).

Présents : MM. le baron RUZETTE, président ; BEAUDUIN, BEOSIER, CLESSE, DE COCK DE RAMEYEN, le baron DE STEENHAULT DE WAERBEECK, le chevalier DE VRIÈRE, le baron D'HUART, DIRIKEN, DU FOUR, HÉNAULT, LEURQUIN, LIMAGE, LION, MOUSTY, VANDE MOORTELE, VAN VLAENDEREN, le baron VAN ZUYLEN et MULLIE, rapporteur.

MADAME, MESSIEURS,

Depuis soixante-quinze ans la question d'une législation relative au bail à ferme est posée en Belgique ; en 1852 le Conseil supérieur de l'Agriculture étudia la question « des droits des fermiers sortants ». Cet organisme examina la même question en 1887 et pendant cette même année étendit le cadre de ses études. Son ordre du jour portait : baux à ferme. Dès ce moment, l'organisme représentant officiellement l'agriculture belge, s'occupa à diverses reprises de cet objet ; nombreux sont les rapports déposés, longues sont les discussions qui en résultèrent.

Les desiderata des agriculteurs eurent bientôt, sur ce point, leur écho dans les milieux parlementaires. Depuis une trentaine d'années, plusieurs projets dus à l'initiative de divers parlementaires et visant une modification de la législation sur le bail à ferme, furent successivement déposés. Aucun n'aboutit à la discussion publique. Il convient de

mentionner ici tout particulièrement la proposition Van Dievoet, déposée le 19 janvier 1921 et représentée le 2 février 1922. Cette proposition mérite une mention spéciale, parce qu'elle a été la plus complète de son genre ; la dissolution du Parlement en 1925 la rendit caduque.

D'autre part, pendant l'année 1924, une Commission spéciale composée de techniciens représentant les divers intérêts en cause et désignée par M. le baron Ruzette, Ministre de l'Agriculture, étudia de son côté le problème du bail à ferme. Cette Commission s'inspira naturellement des études déjà faites ailleurs, elle fit de larges emprunts à la proposition Van Dievoet et élabora le projet connu sous le nom de projet Van de Vyvere, déposé au nom du Gouvernement Pouillet, à la Chambre, le 24 juillet 1925.

C'est ce projet qui fût, en 1926, examiné par la Section centrale de la Chambre ; ce sont les idées de ce projet qui ont été, après de longues et laborieuses discussions de la Chambre, rete-

nues dans le projet de loi qui vient d'être soumis à l'examen de la Commission de l'Agriculture du Sénat.

Il serait peut-être intéressant de faire l'historique de ce projet entre le moment où il s'appelle projet Van de Vyvere et celui où il devient le projet voté par la Chambre, mais cela étendrait à l'excès les développements de ce rapport. Il convient cependant de rappeler qu'il a fait à ces divers stades dans divers milieux l'objet de vives critiques. M. Baels, Ministre de l'Agriculture a démontré d'une façon claire et précise, lors de la discussion générale à la Chambre, combien le projet du Gouvernement était venu à son heure, combien il était une œuvre de justice, et à portée économique considérable; enfin que son contenu ne méritait nullement certaines critiques acerbes. Ce discours constitue une justification excellente du projet.

Déjà dans le rapport de la Section centrale, MM. les Rapporteurs de celle-ci avaient également montré le bien-fondé d'une législation nouvelle. « Celle-ci n'est que l'adaptation du Code civil à des situations économiques et agricoles nouvelles. »

Sans doute il y a entre le projet primitif du Gouvernement et celui voté par la Chambre des différences marquées. Mais l'esprit fondamental du premier est maintenu dans le second. On peut dire que ce qui domine, et c'est légitime, c'est que le projet de loi de bail à ferme tend à faire respecter d'une façon plus équitable que jadis, *le droit de propriété du fermier même*. Quand celui-ci loue une ferme, il assume le devoir d'exploiter le bien en bon père de famille. A cet effet, il amène dans le bien loué un cheptel mort et vivant qui, à l'heure actuelle, représente un capital considérable. De ce fait il résulte que dans la ferme exploitée il n'y a pas seulement la terre et le bâtiment que le propriétaire a donnés à bail et que la loi, les usages et les coutumes garantissent largement; mais il y a aussi la propriété

du locataire : la valeur du cheptel et de tout le capital investi que la loi, les usages et les coutumes ne respectaient guère.

Faire régner, à cet égard, plus de justice et d'équité, tel est l'objectif de plusieurs articles et notamment de ceux relatifs au congé et à l'indemnité du fermier sortant.

Certaines dispositions visent à assurer au fermier plus de liberté au moment même où il conclut le bail; à ce moment, la surabondance des demandes à l'égard d'offres limitées ne permet pas toujours le respect du principe de droit : la liberté égale des contractants.

Enfin, la préoccupation du législateur en cette matière, doit être de chercher à favoriser, en respectant les intérêts légitimes tant du bailleur que du preneur, et vice versa, tout ce qui est de nature à assurer la productivité agricole la plus grande. Sans conteste le préavis raisonnable de congé, une certaine durée minimum de bail, et l'indemnité au fermier sortant, intéressent à ce titre, au plus haut point, l'économie générale du pays.

Cet exposé général pourrait être étendu, mais il est préférable de reporter à l'examen de chaque article l'étude de la portée des diverses dispositions.

Il n'est pas sans intérêt de faire observer que la division adoptée par la Chambre est des plus heureuses et permet de sérier l'examen de façon à étudier l'ensemble avec ordre et précision.

ARTICLE PREMIER.

L'article 1742 du Code civil porte que le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur. Cette disposition n'est pas d'ordre public. Le contenu de l'article 1^{er} du projet de loi voté par la Chambre modifie cette disposition du Code civil. Les auteurs du projet gouvernemental avaient prévu que la clause réservant au bailleur le droit de résilier le bail à la mort du fermier serait déclarée de nul

effet. Dans un but d'ordre moral, on voulait éviter à la veuve et à ses enfants la préoccupation pénible d'être exposée à perdre avant l'échéance normale du bail la jouissance du bien loué ; cette situation devait être à ce moment d'autant plus désastreuse qu'aucun délai de congé ne garantissait l'occupante. Le projet prévoyait, d'autre part, que si ce bail devenait pour la veuve une charge, elle pouvait y renoncer, moyennant préavis de six mois minimum. La stipulation analysée ci-dessus a fait à la Chambre l'objet de discussions approfondies ; la mesure extrême du projet primitif pouvait contrarier la pratique des baux de longue durée ; c'était une objection sérieuse, car la pratique de la conclusion de baux de longue durée est d'intérêt plus général que la sauvegarde d'un intérêt particulier exceptionnel ; d'autre part, le texte proposé donnait lieu à de sérieuses objections d'ordre juridique.

La solution adoptée par la Chambre est raisonnable et modérée. Elle ne défend pas au bailleur de se réserver le droit de résilier le bail à la mort du fermier, mais elle limite la portée de cette stipulation par une disposition d'équité. Quand le droit de résiliation est prévu dans le bail, le bailleur doit exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès, mais le congé donné dans ce but ne produira ses effets que deux années au moins après sa date. On retiendra que la veuve est dans ce cas garantie contre une expulsion brusquée, elle aura en toutes circonstances, même quand le bailleur a réservé le droit de résiliation anticipée du bail, deux années au moins pour sauvegarder son patrimoine et assurer le déplacement ou la réalisation de son cheptel.

Mais comme la continuation du bail peut être une charge pour les héritiers ou ayants droit du preneur décédé, la Chambre a prévu que ceux-ci peuvent renoncer à la continuation du bail, à condition d'exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès.

Il est à peine nécessaire de dire que des stipulations aussi raisonnables ne

pouvaient qu'être approuvées par votre Commission. Celle-ci a cependant apporté au texte de la Chambre quelques légères modifications.

Les héritiers et ayants droit peuvent renoncer à la continuation du bail à condition, dit le texte de la Chambre, « d'exercer cette faculté dans l'année qui suit le décès ; en ce cas l'occupation prendra fin à la première échéance du bail postérieure au congé donné à cet effet ».

Il résulte de ce texte que si les héritiers donnent congé dans le courant de l'année, mais à la veille d'une échéance du bail, ils peuvent quitter les lieux le lendemain du congé. Semblable faculté peut dans certains cas ne pas respecter les intérêts légitimes du propriétaire ; il convient que ce dernier puisse au minimum disposer d'un délai de trois mois pour relouer le bien abandonné par les héritiers d'un preneur décédé : telle est la portée de la modification apportée, par la Commission de l'Agriculture, au texte de la Chambre.

Pour le surplus les alinéas 2 et 3 ont subi une modification de rédaction qui est sans portée pour le fond.

In fine de l'alinéa 4 la Commission du Sénat a ajouté les mots « antérieures au décès ». Cette modification de rédaction se justifie par l'opportunité qui peut exister de permettre, après la mort du preneur, des arrangements nouveaux entre le bailleur et les héritiers, tel un accord librement consenti mettant fin plus tôt que prévu dans la loi à l'occupation du bien loué.

Le texte que la Commission propose au vote du Sénat a été adopté par elle à l'unanimité.

ART. 2.

La Commission n'a présenté aucune objection au texte de la Chambre.

ART. 3.

Sous la législation en cours, l'acquéreur d'un bien loué peut expulser le

fermier dans de nombreux cas qui sont :

1° Quand le bailleur s'est réservé ce droit dans le contrat de bail ;

2° Quand le bail n'est pas écrit ;

3° Quand le bail écrit n'a pas date certaine.

La plupart des baux de biens ruraux tombent dans ces diverses catégories et les déguerpissements exigés par les nouveaux acquéreurs sont, depuis la fin de la guerre, particulièrement fréquents. Cette situation donne lieu à des abus souverainement injustes pour les fermiers ; il importe d'y mettre fin.

Le texte adopté par la Chambre est d'une juste modération. Les dispositions du Code relatives à la vente du bien loué subsistent, mais il y a un juste correctif.

L'acquéreur, s'il possède le droit de faire déguerpir le preneur, ne pourra user de ce droit que moyennant préavis convenable. La durée de ce préavis se retrouve partout dans le projet de loi : minimum deux ans. Ce délai convenable est celui dont doit disposer le fermier pour se garantir contre un préjudice grave résultant de la nécessité de trouver une autre ferme et du transfert ou de la réalisation de son cheptel.

Par l'alinéa 3, la Chambre s'était préoccupée de garantir le preneur contre toute tentative de pression pouvant l'amener à renoncer à ce droit. A cet effet elle a adopté le texte suivant :

« Toute renonciation du fermier aux droits résultant de l'alinéa précédent est nulle, à moins qu'elle ne soit postérieure à l'aliénation du bien loué. »

Cette disposition dans sa forme rigide a été critiquée par plusieurs membres de votre Commission.

On a objecté que le bailleur qui, après promesse d'accord de la part du fermier, désire vendre une parcelle, ne pouvait pas faire avec son acheteur un contrat définitif, puisque le consentement du fermier ne peut valablement intervenir qu'après la conclusion de la vente ; il

en résulte que le vendeur pourra se trouver dans l'impossibilité de livrer la chose vendue, si le fermier qui avait fait croire à un consentement, ne tient pas parole.

Était-il bien indispensable de reporter à une date postérieure à l'aliénation la conclusion de semblable accord librement consenti ? La Commission a voulu assouplir ce texte en ajoutant *in fine* que la convention spéciale dérogeant au principe d'ordre public peut éventuellement être antérieure de trois mois au plus à l'aliénation ; mais, pour conserver cependant toute garantie contre les abus possibles, il faut que cette convention soit faite par acte authentique.

Ces stipulations donnent au fermier les garanties qu'il importe d'avoir tout en permettant aux parties intéressées la conclusion de conventions qu'il est opportun de prévoir et d'autoriser.

Ce texte a rallié l'adhésion unanime des membres de votre Commission.

ART. 4.

Sous le régime actuel, il est inscrit dans beaucoup de baux des clauses qui prévoient à charge du preneur une amende pour la non-observation de telle ou telle disposition ; aucune considération n'intervient pour établir si le montant de cette amende ne dépasse considérablement le préjudice subi par le bailleur.

D'autres fois, on stipule que, en cas d'inobservation de telle ou telle clause ou en cas de telle ou telle infraction, le bailleur se confère le droit de résilier le bail. C'est ce qu'on appelle la clause résolutoire expresse.

Le contrat de bail écarte ainsi l'intervention du juge : le propriétaire s'arroge le droit d'être seul juge dans sa propre cause.

Ce régime a été cause d'abus graves ; il arrive que tel bailleur ou tel acquéreur use, vis-à-vis du preneur qui le gêne, de ces clauses pénales et résolutoires

expresses et prend à son égard des mesures aussi ruineuses qu'injustes.

La Chambre a accepté sur ce point les propositions du Gouvernement.

Votre Commission s'est ralliée sans observation au texte voté par la Chambre.

ART. 5.

Actuellement beaucoup de baux écrits contiennent des clauses surannées, inconciliables avec une culture progressive, et *up to date*, et partant nuisibles à l'intérêt bien compris du bailleur comme du fermier : entretenir une bonne fertilité du sol et réaliser les rendements agricoles les plus élevés ; c'est une erreur de croire que semblable culture puisse entraîner l'épuisement du sol.

Ces considérations justifient sans réserve le texte de l'article 5 libellé comme suit :

Les dispositions suivantes sont intercalées dans le Code civil dont elles formeront l'article 1766bis :

« Toutes clauses restreignant la liberté du fermier quant au mode de culture des terres de labour ou quant à la disposition des produits de la ferme sont de nul effet, sauf celles relatives à l'obligation du fermier d'opérer la restitution du bien loué, au point de vue des emblavements dans un état équivalent à celui qu'il avait à son entrée.

» Sont toutefois valables les clauses qui limitent la libre disposition du fumier de ferme au cours du bail ou de la paille au cours des deux dernières années. »

Cet article donne donc au fermier la liberté quant au mode de culture des terres de labour ; voilà une liberté qui doit être féconde, plus d'entraves possibles aux initiatives de progrès du preneur ; ce qui ne signifie cependant nullement que celui-ci puisse abuser de cette liberté, car il reste entendu que les principes généraux du Code civil restent en application ; le preneur ne peut nuire au bien loué, il est tenu de cul-

tiver en bon père de famille, enfreindre cette obligation l'expose vis-à-vis du bailleur à une action en dommages et intérêts. Tous les intérêts sont donc également sauvegardés.

Le fermier, est-il dit dans cet article, peut être tenu à l'obligation d'opérer la restitution du bien loué dans un état équivalent à celui qu'il avait à son entrée. Cette restriction relative et éventuelle à la liberté de culture a été admise par la Chambre pour donner satisfaction à ceux qui se préoccupent d'assurer au fermier entrant les conditions les plus favorables pour entreprendre, dès le début, une culture normale.

Dans certaines régions du pays, les baux mêmes règlent les emblavements que le fermier sortant doit abandonner au fermier entrant, il a paru rationnel de respecter ces conventions assurant une bonne culture continue. La Commission de l'Agriculture du Sénat a cru utile de préciser « cette coutume imposée », en ajoutant à l'alinéa 2 les mots : « au point de vue emblavements ». Cette ajoute précise l'obligation éventuelle et répond mieux encore aux intentions des auteurs de cet amendement à la Chambre.

Pour ce qui concerne la libre disposition des produits, elle est désormais assurée au preneur ; il était désirable d'interdire certaines clauses qui faisaient songer à un autre âge.

Le texte de la Chambre n'exclut nullement la possibilité pour un fermier de faire avec son bailleur une convention de fournitures de produits : lait, beurre, œufs, betteraves sucrières, etc. Mais semblable convention ne peut plus faire partie du bail ; les contractants n'opèrent pas en qualité de bailleur et de preneur, mais bien en qualité de particuliers, vendeur d'une part et acheteur d'autre part. Ceux-ci feront toute convention de vente et d'achat qu'ils jugeront à propos de faire. Cette convention sera réglée par le droit commun et sa non-observation par l'une des parties

ne pourra avoir de répercussion sur un bail en cours.

L'article tel qu'il vient d'être analysé et, comme il est dit ci-dessus, légèrement modifié par la Commission de l'Agriculture du Sénat, a été adopté à l'unanimité.

ART. 6.

Cet article règle la durée légale minimum du bail; il a provoqué à la Chambre des débats mouvementés. C'est que les idées sont sur ce point très divisées.

Quand, avant la guerre, le Conseil supérieur de l'Agriculture s'occupait d'étudier une nouvelle législation sur le bail à ferme, il était peu question de desiderata en ce qui concernait la durée des baux. La question fut cependant examinée en 1904, elle y fut réétudiée en 1922. Après ces deux études la conclusion du Conseil fut celle-ci : « Modifier l'article 1774 du Code civil de façon que, en l'absence d'un bail écrit, les locations des exploitations et des terres rurales seront censées faites pour trois années ».

Cette conclusion ne vise que les baux non écrits; il est vrai que les baux non écrits constituent le grand nombre, ils se rapportent généralement à des locations de parcelles et de petites exploitations rurales. Généralement, ces locations de petites exploitations rurales se faisaient sans bail écrit et, dans quatre provinces sur neuf, elles avaient une durée d'une année; réellement l'instabilité était grande: bail d'un an et délai de congé nul ou très court! S'il ne se manifestait pas, jadis, plus de doléances contre les baux de courte durée c'est que les mutations des locataires fermiers étaient exceptionnelles et que les bonnes relations entre bailleurs et preneurs étaient la règle.

Au surplus, jusqu'alors la location de fermes de moyenne et grande culture se faisait généralement suivant des conventions de bail de longue durée: dix-huit, quinze, douze, neuf ans avec, dans ce dernier cas, option ou non de résilier tous les trois ans.

Cependant cette coutume des baux de longue durée devait bientôt être mise à une dure épreuve; l'instabilité ou mieux la dépréciation sensible de la monnaie, particulièrement accélérée à partir de 1922-1923, pouvait léser gravement les intérêts des bailleurs donnant des baux de longue durée.

Ils cherchèrent, dès que les baux expirèrent à éviter cet aléa; les uns adoptèrent le bail annuel avec modification annuelle du fermage; d'autres conservèrent le bail de longue durée avec application de la formule du fermage mobile. Cette dernière modalité permettait de conserver la coutume du bail de longue durée.

Les avantages de semblable bail ont-ils compensé les inconvénients des prix excessifs que ces fermages mobiles ont provoqués? C'est douteux. Ce n'est pas le moment de discuter ici la question, grave à certains égards, des avantages et inconvénients des baux à fermages mobiles. Mais ce qui est indiscutable, c'est que l'instabilité de la monnaie a décidé beaucoup de bailleurs d'exploitations agricoles, de moyenne et grande importance à abandonner la coutume généralisée des baux de longue durée. Cette coutume est certainement excellente; elle garantit le mieux la culture intensive. La question qui se pose en ce moment est celle de savoir s'il faut rétablir *hic et nunc* et par la loi la pratique généralisée du bail de longue durée ou s'il est indiqué d'attendre que la stabilisation monétaire rétablisse cette coutume.

Certains membres de la Commission de l'Agriculture, partisans du bail légal de neuf ans minimum, ont estimé que cette mesure assure la stabilité la plus juste du fermier et les conditions de culture les meilleures et cela au point de justifier l'intervention de la loi; par contre, d'autres membres de la Commission ont fait observer que l'obligation légale de fixer en ce moment à neuf ans la durée des baux, pourrait entraîner des inconvénients

graves pour les preneurs : les fermages pratiqués généralement ces derniers temps pourraient être ruineux pour les fermiers qui y seraient astreints pour une durée minimum de neuf ans.

Le bail à durée légale de trois ans minimum était la formule préconisée par le projet du Gouvernement ; il est également, en 1926, la préférence marquée du Conseil supérieur de l'Agriculture ; la majorité de la Section centrale de la Chambre préféra, par contre, le bail légal de neuf ans minimum avec option pour le fermier d'y renoncer tous les trois ans. La Chambre, en première lecture, fixa la durée légale du bail à trois ans minimum tandis qu'en seconde lecture elle ramena cette durée à neuf ans. Votre Commission s'est à son tour divisée sur cette question et, par une majorité de 9 voix contre 7, elle a fixé cette durée légale minimum à trois ans. Cette disposition constitue sans doute déjà un progrès sur ce qui se pratique dans une grande partie du pays ; cette mesure complétée par la fixation légale d'un préavis de congé de deux ans, améliore sensiblement les conditions de stabilité du fermier ; celle-ci n'est pas complète sans doute, mais on peut espérer raisonnablement que la stabilité monétaire, complétée par celle des conditions économiques de la culture, ramènera à nouveau, par conventions librement consenties, la pratique heureuse des baux de longue durée. Cette pratique sera, dans ces conditions, également utile aux deux parties intéressées.

La fixation légale et rigide de la durée minimum du bail à trois ans et à fortiori celle d'une durée minimum de neuf ans devait justifier plusieurs dérogations. Leur libellé dans le texte du projet de loi de la Chambre est clair et précis, il ne demande guère de commentaires.

Cependant votre Commission a estimé que la dérogation prévue au 7° du texte de la Chambre pouvait, devant la fixation de la durée légale du bail à trois ans minimum, être supprimée.

Cette dérogation visait le cas où « le bailleur s'est réservé le droit de reprendre le bien loué dans un délai prévu par le bail, pour l'exploiter lui-même ou le faire exploiter par ses enfants ou ses descendants ou ceux de son conjoint ».

Cette dérogation ne s'imposait plus pour des baux de courte durée obligatoire. Au surplus, si la dérogation avait été conservée, elle devait être complétée par un délai de congé normal soit deux ans ; cette dernière condition rendait la dérogation sans objet.

La Commission à l'unanimité a admis sa suppression.

Pour le surplus, dans les alinéas 2 et 3 du texte de la Chambre, le chiffre 9 a été remplacé par le chiffre 3 ; de plus, dans l'alinéa 2, les mots : « nonobstant toute convention contraire » ont été remplacés par les mots : « nonobstant toutes clauses et tous usages contraires ».

La Commission a estimé cependant que l'ensemble de l'article 6, tel qu'il a été adopté par la Chambre et que la Commission du Sénat a conservé dans son esprit, pouvait subir dans son application un certain assouplissement. A cet effet, elle a complété l'article par un alinéa nouveau libellé comme suit :

« Toute convention relative à une résiliation anticipée du bail est nulle si elle n'est faite par un acte authentique et n'est postérieure d'un an au moins à l'entrée en jouissance. »

En vertu de cette disposition, des conventions librement consenties relatives à la durée du bail peuvent, dans certains cas, être conclues entre les parties intéressées. Il est naturel que des garanties existent pour que semblables conventions ne puissent énerver la portée de la durée minimum du bail. Ces garanties seront réelles du moment qu'on exige l'acte authentique et la date postérieure d'un an au moins à l'entrée en jouissance. Les diverses parties de cet article 6, sauf la fixation de la durée du bail, comme cela a d'ailleurs été dit plus haut, ont été adoptées à

l'unanimité par les membres de votre Commission.

ART. 7.

Cet article règle une partie essentielle du projet de loi de bail à ferme.

C'est dans le domaine du préavis de congé qu'il y a eu et qu'il y a encore des abus révoltants; l'absence de préavis est contraire à l'équité et nuisible à la bonne culture. Que devient dans ces conditions le respect de la propriété du fermier : celle de son cheptel mort et vivant? Déjà le 19 décembre 1912 notre collègue M. Van Ormelingen déposait à la Chambre un projet de loi cherchant à imposer dans certains cas le préavis de congé. Actuellement, l'unanimité s'est faite sur le principe; cela dispense de s'étendre davantage sur ce point; on ne pourrait que répéter ce que les Rapporteurs de la Chambre ont, en excellents termes, écrit à ce propos.

Le texte du projet de loi de la Chambre a rallié l'unanimité; encore convient-il de signaler que certains membres de la Commission estimaient que le délai de congé de deux ans pouvait paraître long pour certaines locations parcellaires et pour des terres légères facilement infestées de chientent, ils n'ont témoigné leur accord qu'avec une certaine résignation.

S'ils se sont ralliés c'est qu'ils ont estimé que pour la généralité des situations, le congé de deux ans se justifie et s'impose, que le salissement des terres doit lui aussi être normalement évité du fait que semblable négligence conduit à la pénalisation du fermier sortant et qu'au surplus ce dernier, quand il ne cultive pas en bon père de famille, reste toujours exposé, même après le congé, à la résiliation du bail et aux dommages et intérêts vis-à-vis du bailleur.

Ils ont jugé que l'intérêt général doit primer l'intérêt particulier et exceptionnel et que celui-ci reste d'ailleurs convenablement garanti.

Le texte du projet de la Chambre est libellé comme suit :

« Art. 7. — L'article 1775 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le bail des biens ruraux, même » lorsque les parties en ont fixé la durée, » et nonobstant toutes conventions contraires, ne prend fin que par un congé » donné deux années au moins avant » l'expiration du bail.

» Si la date d'expiration du bail fait » sans écrit ne peut être prouvée, soit » par écrit, soit par témoins, le bail » prendra fin à l'époque fixée par l'usage » des lieux, moyennant congé donné » deux années au moins avant cette » époque.

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

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

» Aucun congé n'est requis s'il s'agit » de conventions dont l'objet implique » une durée inférieure à une année, ou » d'une occupation continuée en vertu » de l'octroi d'un délai, ainsi qu'il est » dit au 5° de l'article précédent. »

Votre commission a été amenée à apporter à ce texte quelques modifications et ajoutés d'une importance variable.

L'alinéa 2 a subi une modification de rédaction complétant le texte de la Chambre sans en changer l'esprit.

Entre les alinéas 3 et 4 du texte de la Chambre votre Commission a intercalé un alinéa nouveau libellé comme suit :

« Toute convention contraire est nulle à moins qu'elle ne soit faite par un acte authentique postérieur au congé. »

Le but de cette ajoute est encore une fois de donner au Projet de Loi de la

Chambre plus de souplesse, tout en évitant les abus que la loi cherche à proscrire.

Un membre avait proposé que le congé puisse être donné par acte authentique passé devant notaire; après examen, cette motion a été retirée par suite du manque d'intérêt qu'aurait en pratique semblable forme de congé.

Il a paru à votre Commission que la Chambre avait omis de fixer la modalité du congé qu'il fallait prévoir pour le 4° de l'article 6, c'est-à-dire « pour les terres louées par le fermier à son personnel comme accessoire d'un contrat de travail ».

Elle a adopté à cet effet l'alinéa suivant qu'elle propose de placer *in fine* de l'article 7 :

« La convention prévue au 4° de l'article 6 prendra fin de plein droit à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail. »

L'ensemble de l'article modifié comme indiqué ci-dessus a recueilli l'adhésion unanime de votre Commission.

ART. 8.

Le texte adopté par la Chambre est libellé comme suit :

« Art. 8. — L'article 1776 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« ART. 1776. — A défaut du congé » prévu par l'article 1775, le bail, à son » expiration légale ou conventionnelle, » est continué pour un terme de trois » années.

» Ce terme sera d'un an s'il s'agit de » terrains expropriés pour cause d'uti- » lité publique ou de terrains à bâtir ou » à destination industrielle loués ainsi » qu'il est dit au 3° de l'article 6.

» Il en est de même quand, à l'expira- » tion du bail, le preneur reste et est » laissé en possession nonobstant le » congé. »

Cet article règle la tacite reconduction; c'est, comme l'indiquent MM. les Rapporteurs de la Chambre, la suppres-

sion pour le bail à ferme de toute reconduction telle qu'elle était réglée jusqu'à ce jour, et qui résultait de la circonstance que le preneur restait et était laissé en possession. Désormais la reconduction prendra naissance d'une toute autre manière : deux ans moins un jour avant la fin du bail, si le congé n'a pas été donné, le droit à un nouveau bail se trouvera acquis.

La durée du bail ainsi renouvelé est de trois ans.

Un membre a proposé de modifier la rédaction de l'alinéa 2 et de remplacer les mots : « le bail... est continué » par les mots : « il s'opère un nouveau bail ».

Cette rédaction est conforme aux suggestions des rapporteurs de la Section centrale de la Chambre. Elle se concilie mieux avec l'alinéa 1^{er} de l'article 12 disant que la présente loi ne s'applique pas aux baux des biens ruraux en cours au moment de son entrée en vigueur.

N'aurait-il pas suffi de laisser continuer les anciens baux par tacite reconduction pour éviter l'application de la nouvelle loi?

En tous cas, votre Commission a adopté à l'unanimité le texte de la Chambre modifié comme indiqué ci-dessus.

Cette modification comprend un changement de rédaction et, par souci de clarté, une interposition d'alinéa.

ART. 9.

Cet article règle l'indemnité de sortie. C'est une autre partie capitale du projet de loi; cette question est celle qui jadis a préoccupé surtout les milieux agricoles belges. Il a été rappelé plus haut que le Conseil supérieur de l'Agriculture l'étudiait déjà en 1852.

Pour apprécier l'importance de ce problème, il suffit de relire un document que tous les membres du Sénat ont reçu : le premier rapport de la Section centrale de la Chambre relatif au projet de loi de bail à ferme.

Cette question y a été exposée avec tout le détail utile, ce qui permet à votre rapporteur d'être très bref sur le chapitre des généralités relatives à ce sujet.

Sans doute une législation sur l'indemnité de sortie s'impose, elle se justifie par une raison de justice : le fermier sortant mérite paiement pour tout ce qu'il abandonne à sa sortie de la ferme et qui est sa propriété : « le bailleur ne peut s'enrichir au détriment du preneur ».

L'indemnité de sortie se justifie également par une raison d'économie rurale : si des améliorations foncières ne sont pas indemnisées, si les arrière-engrais et les avances aux cultures ne peuvent être portées au crédit du fermier sortant, ce dernier sera amené à ne faire aucune amélioration durable ; il évitera de laisser des arrière-engrais, il laissera à son successeur un sol épuisé. Cette situation technique du sol n'est guère favorable à une bonne culture continue ; toute autre sera la situation si le cultivateur sait que, même en cas d'abandon forcé du bien loué il récupérera la valeur de certaines améliorations foncières et celle des engrais et avances aux cultures ; il a dans ce cas un intérêt personnel à cultiver de la façon la plus intensive et la plus rationnelle ; il bénéficiera des dernières récoltes aussi riches que possible et il ne perdra même pas la valeur des arrière-engrais non utilisés.

Le fermier entrant à son tour ne devra plus s'efforcer pendant deux ou trois ans à remettre en pleine productivité un sol négligé ; moyennant indemnisation juste et équitable au fermier sortant, il trouve un sol propice aux rendements agricoles les meilleurs. Il va sans dire que semblable pratique est favorable à la production agricole la plus élevée, et voilà pourquoi un projet de loi qui sanctionne des pratiques aussi utiles a une répercussion heureuse sur l'économie générale du pays.

Le projet de loi Van de Vyvere avait

réglé d'une façon particulièrement attentive l'indemnité au fermier sortant ; c'était le fruit de longues études de la Commission spéciale du Ministère de l'Agriculture ; la Section centrale de la Chambre adopta dans ses grandes lignes le projet de loi du Gouvernement.

Le texte fut remanié et simplifié. La Chambre à son tour consacra à cette question une étude approfondie. Elle finit par marquer son accord sur un texte qui s'inspirait des idées contenues dans le projet gouvernemental.

Il a été dit plus haut que la législation sur l'indemnité de sortie s'inspire et se justifie par une raison de justice et par une raison d'économie rurale. Il convient cependant de reconnaître que la matière est délicate et que son application généralisée n'est pas sans présenter certains inconvénients et certaines difficultés.

Ce sont ces considérations qui ont dominé, quand votre Commission a examiné le texte de l'article 9 du projet de loi de la Chambre. Après une discussion générale sur le sujet, il a été convenu de charger deux membres de la Commission de rédiger chacun de leur côté un texte nouveau de cet article. Ce texte devait, dans l'esprit de la Commission de l'Agriculture, représenter le texte fondamental du projet de la Chambre remanié parfois et complété sur certains points.

Ce double travail fut réalisé. Les deux textes ne s'affrontèrent que sur quelques points. Ils se fusionnèrent et se complétèrent facilement pour aboutir au texte tel qu'il sort des délibérations de votre Commission.

Le paragraphe premier est libellé comme suit :

« *Paragraphe premier.* — Nonobstant toute convention contraire, le fermier a le droit de faire les constructions, travaux et tous ouvrages utiles à sa jouissance conformes à la destination du bien loué et non nuisibles au propriétaire.

» Si ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur, le fermier ne peut les enlever. Le bailleur est tenu de payer au fermier à la fin du bail soit l'indemnité fixée par une convention faite lors de l'octroi de l'autorisation, soit en l'absence de telle convention leur valeur à la fin du bail eu égard à la destination du bien loué; cette valeur ne peut être supérieure aux impenses du fermier.

» S'ils ont été faits sans le consentement écrit du bailleur celui-ci doit, au plus tard trois mois après le congé, signifier au fermier sa volonté, soit d'exiger leur enlèvement, soit de les retenir moyennant indemnité.

» Tant que le propriétaire n'a pas signifié sa volonté de conserver les constructions, ouvrages et travaux, et en tous cas à partir de l'expiration du délai ci-dessus, le locataire peut faire l'enlèvement.

» En cas de reprise des constructions, travaux et ouvrages, le bailleur est tenu, à défaut d'accord entre parties sur le montant de l'indemnité, de payer au fermier leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination du bien loué; cette valeur ne peut être supérieure aux impenses du fermier.

» Si le bailleur exige l'enlèvement ou si le fermier use de la faculté prévue ci-dessus, ce dernier doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

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

Ce texte paraît être suffisamment clair que pour pouvoir nous dispenser de commentaires généraux.

Les idées des membres de la Commission ne concordent guère sur l'opportunité des premiers mots du premier alinéa : « nonobstant toute convention contraire ».

Un membre proposa la suppression de ces mots jugeant qu'ils faisaient

double emploi avec le contenu du paragraphe 5 et proposait d'autre part de permettre d'interdire par le bail certains travaux, etc., spécialement indiqués.

A cette thèse les partisans de la liberté sans réserve répondirent que la location d'un bien impliquait que le preneur, pour la durée du bail, devait pouvoir disposer en toute liberté du bien loué et y faire toutes plantations, constructions, travaux et ouvrages, à condition seulement qu'ils soient utiles à la jouissance du bien, conformes à la destination du bien loué et non nuisibles au propriétaire.

Semblable droit était déjà prévu naguère, comme le rappellent les rapporteurs de la Chambre, par la Commission de révision du Code civil; au surplus, il peut être parfois difficile pour le preneur de rencontrer le bailleur absent à l'étranger et d'obtenir un accord préalable pour certains travaux saisonniers et urgents exigeant une exécution rapide. En tout cas, comme l'indique l'article examiné, les intérêts du bailleur ne peuvent souffrir de l'exercice de ce droit du preneur.

Votre Commission a partagé cette dernière manière de voir et par 15 voix contre 2 a adopté le texte assurant au preneur *la liberté réglementée* de construire, etc.

Le texte diffère sur deux points de celui de la Chambre.

Il n'est plus question d'autoriser le fermier à faire des plantations.

C'est que la majorité de la Commission de l'Agriculture a estimé que la liberté pour le preneur de faire des plantations, sans que le bailleur ne puisse les interdire dans le bail, ne pouvait être acceptée. L'argument des partisans de cette thèse s'appuyait sur le fait qu'il pouvait être difficile de concilier le fait que le bailleur peut prévoir dans le contrat de bail le droit de faire pendant la durée du bail certaines plantations sur le bien loué et celui d'ad-

mettre les mêmes pouvoirs chez le preneur.

Il est à craindre que cette question de plantations reste ouverte; il est des plantations qui ne devraient pas être défendues au fermier, entre autres celles de têtards de saule pour permettre la clôture d'une prairie; d'autre part, certaines plantations faites par le bailleur provoquent dans diverses régions du pays les doléances des cultivateurs : la matière est délicate.

La situation actuelle du preneur, en ce qui concerne son droit de faire des plantations, ne se trouve pas modifiée par la disposition proposée par la majorité de la Commission, c'est-à-dire que le fermier pourra faire les plantations qui ne sont interdites, ni par les clauses du bail ni par la destination de la chose louée.

Une seconde différence doit être marquée entre le texte de la Chambre et celui de la Commission de l'Agriculture du Sénat : c'est l'ajoute dans ce dernier texte *in fine* des mots : « et non nuisibles au propriétaire ».

Pourrait être considéré, par exemple, comme nuisible au propriétaire la construction d'un hangar gênant la vue que le propriétaire pourrait avoir de son habitation.

Il était juste que la liberté du preneur de faire sur le bien loué des travaux, etc., ne puisse être préjudiciable aux intérêts légitimes du propriétaire; c'est ce que votre Commission a estimé en modifiant sur ce point le texte de la Chambre.

Les autres alinéas du paragraphe 1^{er} précisent la modalité d'indemnisation quand les constructions, etc., ont été faites avec le consentement écrit du bailleur ou règlent les droits et les devoirs, tantôt du bailleur tantôt du preneur, quand les travaux, etc., ont été faits sans le consentement du bailleur ou après des conventions spéciales.

Le texte est clair; il reprend dans son ensemble les idées retenues par

la Chambre. Il diffère cependant de ce dernier sur deux points; il est plus souple; des accords entre le bailleur et le preneur peuvent fixer librement l'indemnité qui doit compenser certains travaux etc.; d'autre part, le montant de l'indemnité quand celle-ci doit être fixée à dire d'experts à fin d'occupation du bien loué, ne peut dépasser les impenses du fermier. L'indemnité de plus-value du bien loué que la Chambre avait retenue est abandonnée dans le texte de la Commission du Sénat. Celle-ci admet parfaitement qu'il puisse y avoir une certaine équité à prévoir une indemnité de plus-value, mais elle se rend aussi compte que la fixation de l'indemnité de plus-value sera délicate, difficile et de nature à compliquer beaucoup l'application des dispositions adoptées en principe par ce paragraphe 1^{er}. Comme elle désire une loi pratique, elle a, à l'unanimité, adopté le principe de l'indemnité correspondant aux impenses.

Le paragraphe 2 adopté par la Commission de l'Agriculture du Sénat est libellé comme suit :

« *Paragraphe 2.* — I. Le fermier sortant a droit à une indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie; du chef de ses avances aux cultures, ainsi que du chef des améliorations aux terres quant à leur état de propreté, aux clôtures, aux rigoles d'écoulement des eaux, aux chemins servant à l'exploitation de la ferme et aux bâtiments et ouvrages d'art afférents à cette exploitation.

» II. L'indemnité est égale à la valeur des pailles, engrais, arrière-engrais, avances aux cultures et améliorations. Néanmoins, en ce qui concerne ces dernières, l'indemnité ne pourra dépasser le montant des impenses du fermier.

» III. Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement à son entrée des pailles, engrais et arrière-engrais

ou autres prestations et avantages, bailleur et preneur seront redevables l'un à l'autre de la valeur de la différence entre les quantités de ces diverses fournitures, prestations et avantages existant à l'entrée en jouissance et à la sortie. »

Ce texte règle l'indemnité qui revient au fermier sortant pour ce qu'il laisse à sa sortie ou pour les améliorations qu'il a faites au bien loué pendant son occupation.

Cette disposition tend à faire confirmer par la loi ce que les usages et les coutumes ont établi dans certaines parties de la Belgique là, notamment, où existe le « pachttersrecht » des Flandres.

Cette coutume est aussi appelée prise. Comme ce nom l'indique, deux experts désignés, l'un par le fermier sortant, le second par le fermier entrant, évaluent ce que le fermier sortant laisse aux divers titres repris dans l'alinéa. Il s'établit un décompte direct entre le fermier sortant et le fermier entrant. Le bailleur généralement reste à l'écart et l'opération se fait entre les deux intéressés cités plus haut. Ces expertises se font en général dans l'esprit le plus conciliant, les différends sont rarissimes ; ceux-ci se terminent par la nomination par les intéressés, si si l'accord est possible et, si non, par le juge de paix, d'un tiers expert départageur.

Le règlement de compte se fait, comme prévu à l'alinéa 1^{er}, en espèces, en faveur du fermier sortant. Pour mémoire ce dernier a déboursé au commencement de l'occupation du bien loué une certaine somme en rapport avec la valeur des engrais-pailles, etc., qu'il y a trouvés.

Il convient de signaler ici que le texte de la Commission reproduit celui de la Chambre, sauf qu'il a été prévu dans le premier, une indemnisation éventuelle pour amélioration aux bâtiments de la ferme. Il a paru à la Commission de l'Agriculture que des améliorations apportées à ces bâtiments, conformes

toujours à la destination du bien loué, devraient également être portées au crédit du preneur.

L'alinéa 2 règle le montant de l'indemnité. La Commission de l'Agriculture du Sénat pour les mêmes motifs que ceux donnés dans les commentaires relatifs au paragraphe 1^{er}, a fixé cette indemnité au maximum du montant des impenses du fermier.

On pourrait serrer de plus près l'équité sans doute, mais il faut avant tout permettre de généraliser une mesure qui s'impose, comme il a été dit, par des raisons de justice et d'économie rurale. Pour cela, il faut une loi simple et pratique écartant les difficultés d'application. C'est mue par cette dernière considération que la Commission de l'Agriculture a introduit un alinéa nouveau le 3^e.

Ce texte permet d'appliquer avec un minimum de difficultés le principe de l'indemnité de sortie, dans les régions agricoles où le bail oblige le fermier sortant à abandonner une quantité plus ou moins fixe de paille, foin, fumier, etc., et à faire pour son successeur certains emblavements de fourrages. Ces dispositions du bail constituent non pas un droit de sortie, mais peut-être un devoir de sortie. Cela devient plutôt pour le fermier entrant un droit d'entrée encore convient-il de prévoir que si le sortant laisse plus qu'il n'a trouvé à son entrée, il lui soit attribué une indemnité réglée d'après la valeur des différences.

Cette innovation de la Commission de l'Agriculture paraît heureuse pour faciliter la généralisation dans tout le pays de cet excellent principe de l'indemnité au fermier sortant. Tel a été l'avis unanime de la Commission de l'Agriculture.

Le paragraphe 3 est libellé comme suit :

« *Paragraphe 3.* — Le fermier doit une indemnité au bailleur du chef des pertes causées par le défaut de propriété ou d'entretien du bien loué ou tous autres manquements à ses obligations.

L'indemnité revenant au fermier sortant sera, le cas échéant, compensée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur. »

C'est le texte voté par la Chambre. Sans doute, le principe de l'indemnité au fermier sortant est juste, mais si ce dernier cependant n'a pas cultivé en bon père de famille, s'il a occasionné des pertes à son bailleur, il est non moins juste que ce dernier soit indemnisé du montant des pertes. L'expertise dont il a été question au moment de l'application de la prisée, fixe également le montant des postes débiteurs du preneur.

Le texte de la Commission du Sénat diffère légèrement de celui de la Chambre. Les mots : « la mauvaise culture » n'ont pas été reproduits dans le texte donné ci-dessus. C'est qu'il a paru aux membres de la Commission du Sénat que ces mots pouvaient donner lieu à une interprétation erronée et que ce qu'on peut raisonnablement viser par cette faute du preneur se trouve inclus dans les mots : « ou tous autres manquements à ses obligations ».

Certains membres ont fait remarquer qu'il paraissait malaisé et excessif d'indemniser ou de pénaliser le preneur « pour l'amélioration aux terres quant à leur état de propreté » ou du chef « de pertes causées par le défaut de » propreté ».

Il a été répondu qu'il convenait d'apprécier comme suit le rôle du preneur. S'il a reçu des terres notoirement envahies de mauvaises herbes et qu'il les rend notoirement propres, il a fait plus que son devoir et il a droit à l'indemnisation. Celle-ci est à régler comme indiqué dans le texte, sans omettre qu'il est dit à l'aliéna 3 du paragraphe 2 qu'il importe de tenir compte des avantages consentis par le bailleur au preneur. Ceci se rapporte, par exemple, à un bail plus avantageux pour des terres envahies de mauvaises herbes.

D'autre part, il est indispensable, comme il a été dit déjà à propos de l'examen du préavis de congé, de pénaliser les négligences coupables d'un fermier sortant quand il laisse envahir ses terres par les mauvaises herbes.

Les paragraphes 4 et 6 sont la reproduction du texte de la Chambre. Ils n'ont donné lieu à aucune remarque. Le paragraphe 5 est libellé comme suit :

« *Paragraphe 5.* — Toute convention et tous usages qui suppriment ou qui restreignent les droits conférés aux parties par le présent article en ce qui concerne l'indemnité de sortie sont sans effet, à moins de convention contraire faite par un acte authentique et postérieure au congé. Le fermier sortant peut réclamer directement au bailleur l'indemnité qui lui revient nonobstant toutes clauses et tous usages contraires. »

Il est en principe la reproduction du texte de la Chambre, mais ici encore il a été fait une ajoute rendant, avec toutes les garanties utiles pour le preneur, licites, dans des cas déterminés, les conventions particulières relatives à l'indemnités de sortie.

L'ensemble de cet article, sauf divergence d'opinion à propos de l'alinéa 1^{er} du paragraphe 1^{er}, comme il a été dit plus haut, a rallié l'adhésion unanime de la Commission.

ART. 10 et 11.

Ces articles concernent le privilège du bailleur.

Le texte de la Chambre qui reproduit dans ses grandes lignes celui du Gouvernement réduit modérément ce privilège. Celui-ci est maintenu pour les fermages de l'année échue et de l'année courante. Deux articles doivent régler ce point parce que deux lois, qui visent cette question, doivent être modifiées. Le texte de la Chambre n'a donné lieu à aucune observation.

ART. 12.

Le texte adopté par la Commission de l'Agriculture du Sénat est libellé comme suit :

« Dispositions transitoires.

» Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux baux de biens ruraux en cours au moment de son entrée en vigueur. »

Il résulte de ce texte que l'alinéa 2 de l'article tel qu'il a été adopté par la Chambre a été écarté. Sans doute, la Chambre avait eu en vue de remédier le plus tôt possible, — au risque même de recourir à la rétroactivité d'une loi — à un abus grave : celui de faire déguerpir un fermier sans préavis, ou avec un préavis dont la brièveté peut lui causer un préjudice ruineux. Cette importance primordiale du préavis raisonnable a été exposée plus haut ; la Commission de l'Agriculture du Sénat en apprécie toute la portée morale. Elle estime cependant qu'il est préférable de ne prévoir l'application complète de la présente loi qu'aux baux conclus après que le projet aura force de loi.

Le principe fondamental de la non-rétroactivité des lois civiles et la considération que des difficultés considérables d'application résulteraient du texte de la Chambre ont motivé la décision unanime de la Commission du Sénat.

Il serait donc entendu que les dispositions de la loi ne s'appliqueront pas aux : « baux en cours au moment de son entrée en vigueur ». Mais elles s'appliqueront instantanément dès que le bail en cours prendra fin, soit qu'il y ait changement de fermier, soit qu'il intervienne un nouveau contrat entre les mêmes parties, soit que l'occupation du fermier se trouve prorogée pour un nouveau terme par une reconduction tacite.

* * *

Quelques questions se rapportant à l'application générale de la loi ont été posées en Commission.

Un membre a demandé quels rapports il pouvait y avoir entre cette loi qui dans son article 9 prévoit la liberté de construire sur le bien loué et les locations emphytéotiques. Il a été répondu que celles-ci sont sous le régime d'une législation spéciale et sans rapport avec la législation du bail à ferme.

Un membre a demandé quel serait le rapport entre la loi sur le bail à ferme et la loi sur les loyers pour autant que cette dernière s'applique à certains baux ruraux.

La réponse est qu'il n'existe aucune contradiction entre ces deux lois ; elles peuvent agir simultanément.

* * *

Le projet de loi sur le bail à ferme a donc fait l'objet à la Commission de l'Agriculture d'un examen approfondi. Le texte qui est soumis aux délibérations du Sénat a été — sauf réserves sur quelques points isolés signalés plus haut — adopté à l'unanimité de tous les membres de la Commission. Sur un point, toutefois, la divergence a été grande : elle aura sa répercussion dans une note de minorité. Cette divergence a même entraîné le vote négatif de certains membres sur l'ensemble du projet. Celui-ci a pourtant réuni une majorité de 8 voix contre 5 et 1 abstention.

Sans doute les membres de cette majorité n'ont pas la présomption de faire œuvre parfaite et définitive, mais ils sont convaincus que la loi nouvelle constituera, dans la matière si délicate du bail à ferme, « une réforme juste et féconde, aboutissement d'un long effort ».

La Commission de l'Agriculture prie le Sénat d'adopter le projet de loi tel qu'il a été amendé par elle.

Le rapport a été adopté par 10 voix, 9 membres se sont abstenus.

Le Rapporteur, *Le Président,*
G. MULLIE. Baron RUZETTE.

* * *

Note de la Minorité.

—

La minorité de la Commission de l'Agriculture comprend cinq membres qui ont voté non et un membre qui s'est abstenu. Tous sont d'accord pour déclarer qu'un vote affirmatif ne leur était pas possible en raison de ce que la majorité de la Commission a cru devoir ramener la durée du bail à trois ans. La durée du bail fixée à neuf ans par la Chambre des Représentants est celle qui correspond le mieux à l'augmentation de la production agricole, à la stabilité et à la liberté du cultivateur.

Dans l'esprit de la minorité, cette diminution de la durée du bail détruit toute l'économie du projet voté par la Chambre.

Dans la Wallonie, le bail de neuf ans est réclamé par la très grande majorité

des cultivateurs. Si les cultivateurs flamands se contentent du bail de trois ans, c'est parce que cette durée constitue déjà un progrès sensible, puisque jusqu'à ce jour les baux sont restés annuels. Il y a lieu de craindre que les baux de trois ans ne deviennent la règle générale, mettant ainsi le locataire dans une insécurité permanente et préjudiciable au plus haut point au but visé par la loi qui est d'assurer le maximum de production avec le maximum de liberté et aussi le maximum de garantie pour les capitaux engagés. Elles reconnaît cependant que certaines modifications apportées dans la rédaction des textes leur donnent plus de clarté et de précision, mais ces modifications ne peuvent avoir d'effets utiles qu'à la condition de s'appliquer à un bail à plus long terme.

E. MOUSTY.

**Projet de loi portant revision des articles
du Code civil relatifs au bail à ferme.**

**Amendements présentés
par la Commission de l'Agriculture.**

ARTICLE PREMIER.

a) Modifier comme suit la finale de l'alinéa 2 :

« ...dans l'année qui suit le décès. Le congé donné dans ce but ne produira ses effets que trois mois après sa date. Le cas échéant, le délai 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. »

b) Modifier comme suit la dernière phrase de l'alinéa 3 :

« Le cas échéant, le délai sera prorogé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent. »

c) Ajouter à l'alinéa 4 *in fine* les mots :

« Antérieures au décès. »

ART. 3.

Libeller comme suit le dernier alinéa :

« Toute renonciation du fermier aux droits résultant de l'alinéa précédent est nulle, à moins qu'elle n'ait été faite sous la forme d'un acte authentique qui ne peut être antérieur à la vente de plus de trois mois. »

ART. 5.

Libeller comme suit la fin de l'alinéa 2.

« ...sauf celles relatives à l'obligation du fermier d'opérer la restitution du bien loué, au point de vue des emblavements, dans un état équivalent à celui qu'il avait à son entrée. »

**Wetsontwerp tot herziening van de artikelen
van het Burgerlijke Wetboek betreffende
de landpacht.**

**Amendementen door de Commissie voor
Landbouw aangenomen.**

EERSTE ARTIKEL.

a) Het slot van het tweede lid te wijzigen als volgt :

«binnen het jaar volgend op het overlijden. De te dien einde gedane opzegging zal pas hare uitwerking hebben drie maand na hare dagteekening. In voorkomend geval zal de termijn zoodanig verlengd worden dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij ontstentenis, door plaatselijk gebruik. »

b) Den laatsten volzin van lid 3 te wijzigen als volgt :

« In voorkomend geval zal de termijn verlengd worden zooals is bepaald in het vorige lid. »

c) Aan het slot van lid 4 de woorden toe te voegen :

« Vóór het overlijden gesloten. »

ART. 3.

Het laatste lid te doen luiden :

« Elke afstand door den pachter van de uit de vorige alinea voortvloeiende rechten is nietig, tenzij die afstand geschied is bij authentieke akte die aan den verkoop niet meer dan drie maand voorafgaat. »

ART. 5.

Het slot van lid 2 te doen luiden :

«behoudens die, betreffende de verplichting van den pachter, om het gehuurde goed terug te geven in een gelijken staat, wat betreft de bezaaiing, als hij het, bij zijn intreden, heeft gevonden. »

ART. 6.

a) Libeller comme suit l'alinéa 2 :

« Le bail d'un bien rural est fait pour un terme de trois années au moins, nonobstant toutes clauses et tous usages contraires ».

b) Remplacer à l'alinéa 3 le mot « neuf » par le mot « trois ».

c) Supprimer le dernier alinéa :

« 7° Lorsque le bailleur... »

d) Compléter l'article 6 par l'alinéa final suivant :

« Toute convention relative à une résiliation anticipée du bail est nulle si elle n'est pas faite par un acte authentique et n'est postérieure d'un an au moins à l'entrée en jouissance ».

ART. 7.

a) Remplacer le texte de l'alinéa 2 par le suivant :

« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail des biens ruraux qu'il soit fait par écrit ou sans écrit, ne prend fin au terme fixé par le bail ou par l'usage des lieux que moyennant un congé donné deux années au moins avant l'expiration du bail ».

b) Intercaler entre les alinéas 3 et 4 l'alinéa suivant :

« Toute convention contraire est nulle, à moins qu'elle ne soit faite par un acte authentique postérieur au congé. »

c) Ajouter *in fine* du dernier alinéa :

« La convention prévue au 4° de l'article 6 prendra fin de plein droit à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail ».

ART. 8.

Rédiger les alinéas 2, 3 et 4 comme suit :

« Art. 1776. — A défaut du congé prévu par l'article 1775, à l'expiration

ART. 6.

a) Lid 2 te doen luiden :

« De pacht van een landeigendom wordt gesloten vóór een termijn van ten minste drie jaren, niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik. »

b) In lid 3 het woord « negen » door het woord « drie » vervangen.

c) Het 7° te doen wegvallen.

d) Het artikel met de volgende slot-alinea aan te vullen :

« Elke overeenkomst betreffende een voortijdige opzegging van de pacht is nietig zoo zij niet bij authentieke akte ten minste één jaar na de ingenottreding werd gesloten. »

ART. 7.

a) Lid 2 te vervangen door den volgende tekst :

« De pacht van de landeigendommen, zij weze al of niet bij geschreefde aangegaan en niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik neemt slechts een einde op het tijdstip door de pacht of het plaatselijk gebruik bepaald, mits opzegging ten minste twee jaar vóór het verstrijken van de pacht gedaan. »

b) Tusschen lid 3 en lid 4 het volgende lid in te voegen :

« Elke strijdige overeenkomst is nietig tenzij zij bij authentieke akte na de opzegging werd aangegaan. »

c) Aan het slot van het laatste lid toe te voegen :

« De overeenkomst voorzien bij het 4° van artikel 6 neemt van rechtswege een einde op den eersten vervalddag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst. »

ART. 8.

Lid 2, 3 en 4 te doen luiden :

« Art. 1776. — Bij ontstentenis van de opzegging voorzien bij artikel 1775,

légale ou conventionnelle du bail, il s'en opère un nouveau pour un terme de trois années.

« Il en est de même quand, à l'expiration du bail, le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé.

» Le renouvellement aura lieu pour une année seulement s'il s'agit de terrains expropriés pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués ainsi qu'il est dit au 3° de l'article 6 ».

ART. 9

L'article 1778 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Paragraphe premier.* — Nonobstant toute convention contraire, le fermier a le droit de faire les constructions, travaux et tous ouvrages utiles à sa jouissance conformes à la destination du bien loué et non nuisibles au propriétaire.

» Si ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur, le fermier ne peut les enlever. Le bailleur est tenu de payer au fermier à la fin du bail soit l'indemnité fixée par une convention faite lors de l'octroi de l'autorisation, soit en l'absence de telle convention leur valeur à la fin du bail eu égard à la destination du bien loué ; cette valeur ne peut être supérieure aux dépenses du fermier.

» S'ils ont été faits sans le consentement écrit du bailleur, celui-ci doit, au plus tard trois mois après le congé, signifier au fermier sa volonté, soit d'exiger leur enlèvement, soit les retenir moyennant indemnité.

» Tant que le propriétaire n'a pas

bij den door de wet of volgens overeenkomst geregelden afloop van de pacht, gaat er een nieuwe pacht in voor een termijn van drie jaar.

» Dit geldt eveneens wanneer, bij het verstrijken der pacht, de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt.

» De vernieuwing geldt slechts voor één jaar, indien het te algemeenen nutte onteigende gronden, ofwel bouwgronden betreft, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd verhuurd zooals is gezegd in n° 3 van artikel 6. »

ART. 9.

Artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« *Eerste paragraaf.* — Ondanks elke strijdige overeenkomst, heeft de pachter het recht gebouwen op te trekken, en alle werken uit te voeren dienstig voor zijn gebruik, strookend met de bestemming van het verpachte goed en die voor den eigenaar niet nadeelig zijn.

» Zoo deze gebouwen en werken werden uitgevoerd met de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan mag de pachter hen niet doen verdwijnen. De verpachter is gehouden aan den pachter, bij het verstrijken van de pacht, hetzij de vergoeding te betalen bepaald bij de overeenkomst gesloten bij het verleenen der toelating, hetzij, bij ontstentenis van dergelijke overeenkomst, de waarde der werken op het einde der pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed ; deze waarde mag de uitgaven van den pachter niet overschrijden.

» Werden die werken uitgevoerd zonder de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan moet deze, uiterlijk drie maand na de opzegging, aan den pachter zijn wil beteekenen, hetzij hunne verdwijning te eischen, hetzij hen mits vergoeding te behouden.

» Zoolang de eigenaar zijn wil niet

signifié sa volonté de conserver les constructions, ouvrages et travaux, et en tous cas à partir de l'expiration du délai ci-dessus, le locataire peut faire l'enlèvement.

« En cas de reprise des constructions, travaux et ouvrages, le bailleur est tenu, à défaut d'accord entre parties sur le montant de l'indemnité, de payer au fermier leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination du bien loué; cette valeur ne peut être supérieure aux impenses du fermier.

» Si le bailleur exige l'enlèvement ou si le fermier use de la faculté prévue ci-dessus, ce dernier doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

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

» *Paragraphe 2.* — I. Le fermier sortant a droit à une indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie; du chef de ses avances aux cultures, ainsi que du chef des améliorations aux terres quant à leur état de propreté, aux clôtures, aux rigoles d'écoulement des eaux, aux chemins servant à l'exploitation de la ferme et aux bâtiments et ouvrages d'art afférents à cette exploitation.

» II. — L'indemnité est égale à la valeur des pailles, engrais, arrière-engrais, avances aux cultures et améliorations. Néanmoins, en ce qui concerne ces améliorations, l'indemnité ne pourra dépasser le montant des impenses du fermier.

» III. — Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement à son entrée des pailles, engrais et arrière-engrais ou autres prestations et avantages, bailleur et preneur seront rede-

heeft beteekend deze gebouwen en werken te behouden, en, in elk geval na verloop van hoogerbedoelden termijn, kan de pachter hen doen verdwijnen.

» In geval van overneming dezer gebouwen en werken, is de verpachter gehouden, bij gemis van overeenstemming tusschen partijen omtrent het bedrag der vergoeding, aan den pachter hunne waarde op het einde der pacht te betalen, gelet op de bestemming van het verpachte goed; deze waarde mag de uitgaven van den pachter niet overschrijden.

» Zoo de verpachter de verdwijning vordert of zoo de pachter gebruik maakt van hoogerbedoeld recht, moet de pachter de plaatsen in denzelfden staat herstellen, waarin hij ze heeft gevonden.

» In geen geval mag de verpachter de verdwijning vorderen der draineeringswerken zonder zijn toestemming uitgevoerd.

» *Paragraaf 2.* — I. De uittredende pachter heeft recht op een vergoeding voor het stroo, de mest en de navetten door hem bij zijn vertrek achtergelaten, voor zijne bij voorraad gedane bebouwingen, alsmede voor de verbeteringen toegebracht aan de gronden, wat hun staat van reinheid betreft, aan de afsluitingen, aan de waterafloopgreppels, aan de wegen dienende voor het bedrijf der hoeve en aan de gebouwen en werken tot dit bedrijf behoorend.

» II. — De vergoeding is gelijk aan de waarde van het stroo, de mest en de navetten, de bij voorraad gedane bebouwingen en de verbeteringen. Evenwel, wat deze laatste betreft, mag de vergoeding de door den pachter gedane uitgaven niet overschrijden.

» III. — Zoo de verpachter bewijst dat de pachter bij zijn intrede kosteloos stroo, mest en navetten of andere verstrekingen en voordeelen heeft ontvangen, zullen de verpachter of de

vale l'un à l'autre de la valeur de la différence entre les quantités de ces diverses fournitures, prestations et avantages existant à l'entrée en jouissance et à la sortie.

» *Paragraphe 3.* — Le fermier doit une indemnité au bailleur du chef des pertes causées par le défaut de propreté ou d'entretien du bien loué ou tous autres manquements à ses obligations. L'indemnité revenant au fermier sera, le cas échéant, composée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur.

» *Paragraphe 4.* — Dans l'appréciation des indemnités revenant au fermier sortant, il est tenu compte des avantages qui lui ont été consentis par le bailleur en considération de l'exécution des travaux, constructions et ouvrages effectués par le preneur.

» *Paragraphe 5.* — Toute convention et tous usages qui suppriment ou qui restreignent les droits conférés aux parties par le présent article en ce qui concerne l'indemnité de sortie sont sans effet, à moins de convention contraire faite par un acte authentique et postérieur au congé. Le fermier sortant peut réclamer directement au bailleur l'indemnité qui lui revient nonobstant toutes clauses et tous usages contraires.

» *Paragraphe 6.* — Pendant les trois premiers mois de tout bail à ferme, l'une des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé. En cas de refus, le juge de paix peut désigner un expert pour y procéder par un jugement non susceptible d'appel. »

ART. 12.

Supprimer l'alinéa 2.

pachter tegenover elkaar verantwoordelijk zijn voor de waarde van het verschil tusschen de hoeveelheden dezer verschillende leveringen, verstrekkingen en voordeelen bestaande bij de ingentreding en bij de uittreding.

» *Paragraaf 3.* — De pachter is aan den verpachter een vergoeding verschuldigd wegens de verliezen veroorzaakt door het gebrek aan reinheid of onderhoud van het verpachte goed of wegens elke andere tekortkoming aan zijne verplichtingen. De vergoeding aan den uittredenden pachter zal, in voorkomend geval, tot beloop van het bedrag zijner schuld jegens den pachter vereffend worden.

» *Paragraaf 4.* — Bij de schatting van de vergoedingen waarop de uittredende pachter recht heeft, wordt rekening gehouden met de voordeelen hem door den verpachter toegestaan ter wille van de door den pachter uitgevoerde werken.

» *Paragraaf 5.* — Alle overeenkomsten en alle gebruiken die de bij dit artikel aan partijen verleende rechten ontnemen of beperken, wat betreft de vergoeding bij de uittreding, zijn zonder waarde, behoudens strijdige overeenkomst bij authentieke akte en na de opzegging gesloten. De uittredende pachter kan rechtstreeks van den verpachter de vergoeding vorderen, niet-tegenstaande alle strijdige overeenkomsten en gebruiken.

» *Paragraaf 6.* — Gedurende de eerste drie maanden van elke landpacht, kan een van de partijen de andere dwingen een omstandige plaatsbeschrijving te doen opmaken. In geval van weigering, kan de vrederechter, bij een vonnis niet vatbaar voor beroep, een deskundige aanstellen om daartoe over te gaan. »

ART. 12.

Lid 2 te doen wegvallen.

BELGISCHE SENAAT

VERGADERING VAN 7 JULI 1927

Verslag uit naam van de Commissie van Landbouw, belast met het onderzoek van het Wetsontwerp tot herziening van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht.

(Zie de n^{rs} 108 (buitengewone zitting 1925, 429 (1925-1926), 86, 162 en de amendementen I tot XXII en I tot X (1926-1927) alsook de Handelingen van de Kamer der Volksvertegenwoordigers, vergaderingen van 17, 18, 24, 25 November 1926, 12, 13, 20, 26, 27, 28 Januari; 2, 3, 9 Februari; 26, 27, 28 April; 4 en 5 Mei 1927; n^o 112 van den Senaat.)

Aanwezig : de heeren BARON RUZETTE, voorzitter; BEAUDUIN, BEOSIER, CLESSE, DE COCK DE RAMEYEN, BARON DE STEENHAULT DE WAERBEECK, Ridder DE VRIÈRE, BARON D'HUART, DIRIKEN, DU FOUR, HÉNAULT, LEURQUIN, LIMAGE, LION, MOUSTY, VANDE MOORTELE, VAN VLAENDEREN, BARON VAN ZUYLEN en MULLIE, verslaggever.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Sedert vijf en zeventig jaar is het vraagstuk van de landpacht in België gesteld geworden; in 1852 onderzocht de Hoogere Raad voor Landbouw het vraagstuk van « de rechten van de uit-tredende pachters ». Dit officieel organisme onderzocht hetzelfde vraagstuk in 1877 en dat jaar ook verruimde het het kader zijner studies. Op zijn dagorde stond : landpachten. Vanaf dit oogenblik hield het organisme, dat officieel den Belgischen landbouw vertegenwoordigt, zich herhaaldelijk met dit ontwerp bezig; talrijk zijn de ingediende verslagen, langdurig de besprekingen waartoe zij aanleiding gaven.

De wenschen der landbouwers vonden alras weerklank in de parlementaire kringen. Sedert een dertigtal jaren werden achtereenvolgens verschillende voorstellen ingediend op het initiatief van enkele parlamentsleden en die eene wijziging beoogden van de wetgeving op de landpacht. Nooit kwam het tot

een openbaar debat. Hier dient te worden gewezen op het voorstel Van Dievoet, op 19 Januari 1921 ter tafel gelegd en ten tweede male op 2 Februari 1922. Dit voorstel verdient een bijzondere vermelding omdat het in zijn aard het meest volledige was; de ontbinding van het Parlement in 1925 deed het vervallen.

Van een anderen kant, in 1924, werd het vraagstuk van de landpacht onderzocht door een Bijzondere Commissie, samengesteld uit technici vertegenwoordigers van al de betrokken belangen en aangesteld door Baron Ruzette, toenmalig Minister van Landbouw. Deze Commissie liet zich natuurlijk leiden door de reeds gedane studies, zij putte ruimschoots in het voorstel Van Dievoet om haar ontwerp voor te bereiden en stelde het voorstel Van de Vyvere op, uit naam van de Regeering Poulet, op 24 Juli 1925, in de Kamer ter tafel gelegd.

Het was dit ontwerp dat, in 1926, door de Middenafdeeling der Kamer

werd onderzocht; het zijn de gedachten van dit ontwerp die, na lange en moeizame behandeling in de Kamer, werden samengevat in het wetsontwerp dat thans door de Commissie voor Landbouw van den Senaat wordt onderzocht.

Het ware allicht van belang een geschiedkundig overzicht te geven van dit ontwerp, vanaf het oogenblik dat het « Van de Vyvere-ontwerp » heette tot op het oogenblik dat het door de Kamer werd aangenomen, doch dit zou buiten het kader van dit verslag vallen. Er mag wel worden op gewezen dat het in die verschillende fazen aan felle critiek blootstond vanwege verschillende kringen. De heer Baels, Minister van Landbouw, heeft op duidelijke en nauwkeurige wijze bewezen, bij de algemeene behandeling in de Kamer, hoezeer het ontwerp van de Regeering te gepasten tijde was gekomen en hoezeer het een werk van rechtvaardigheid was, met een groote economische strekking; hoe, ten slotte, zijn inhoud geenszins de felle critiek verdiende waaraan het blootstond. Deze redevoering is een uitstekend pleidooi voor het ontwerp.

Reeds in het verslag van de Middenafdeeling wezen de verslaggevers op de billijkheid van een nieuwe wetgeving. « Het is niets anders dan de aanpassing van het Burgerlijk Wetboek aan nieuwe toestanden op gebied van economie en landbouw. »

Gewis zijn er tekenende verschillen tusschen het oorspronkelijke ontwerp van de Regeering en dit welke de Kamer goedkeurde. Doch, de hoofdgedachte waarop het eerste steunt werd in het tweede behouden. Men mag terecht zeggen dat de sluitsteen van het ontwerp is dat het wetsontwerp op de landpacht op meer rechtvaardige wijze dan voorheen *het eigendomsrecht van den pachter zelve* wil doen eerbiedigen. Wanneer deze een hoeve pacht, dan neemt hij de verplichting op zich het goed als een goed huisvader te ontginnen. Te dien einde brengt hij in het

verpachte goed een veestapel en alaam die, op het huidig oogenblik, een groot kapitaal vertegenwoordigen. Dit feit heeft voor gevolg dat er in de hoeve niet alleen grond en gebouwen zijn die de eigenaar in pacht heeft gegeven en die de wet en de gebruiken ruimschoots vrijwaren; er is ook het eigendom van den huurder, de waarde van den veestapel en van heel het aangewend kapitaal die de wet, de gebruiken en gewoonten schier niet eerbiedigden.

Meer rechtvaardigheid en billijkheid te dien aanzien doen heerschen, dat is het doel van sommige artikelen en, onder meer, van die met betrekking tot de opzegging en tot de vergoeding voor den uittredenden pachter.

Sommige bepalingen hebben voor doel den pachter meer vrijheid te waarborgen op het oogenblik dat hij de pacht aangaat; op dat oogenblik laat de overvloed van vragen tegenover de beperkte aanbiedingen niet steeds de naleving van het rechtsprinciep toe: gelijke vrijheid voor de contractanten.

De wetgever moet hier vooral erop bedacht zijn alles te bevorderen wat de voortbrengst kan verhoogen, mits de rechtmatige belangen te vrijwaren zoo van den pachter als van den verpachter.

Een redelijke opzeggingstermijn, een minimum-duur van de pacht en de vergoeding voor den uittredenden pachter zijn van het hoogste belang voor de algemeene economie van het land.

Dit algemeen overzicht kon nog meer worden gerekt, doch het is beter, bij het onderzoek van elk artikel de strekking der verschillende bepalingen na te gaan.

Het is niet van belang ontbloot te doen opmerken dat de verdeeling door de Kamer ingevoerd zeer gelukkig is en toelaat het onderzoek in te deelen met orde en nauwkeurigheid.

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de pachtovereenkomst niet vervalt door den dood van den

verpachter noch door dien van den pachter. Deze bepaling is er eene van openbare orde. De inhoud van artikel 1 van het door de Kamer aangenomen ontwerp wijzigt deze bepaling van het Burgerlijk Wetboek. De opstellers van het ontwerp van de Regeering hadden voorzien dat de bepaling, waarbij aan den verpachter het recht werd gelaten de pacht op te zeggen bij het afsterven van den pachter, van geen waarde zou worden verklaard. Zedelijkheidshalve wilde men aan de weduwe en de kinderen de droeve zorg sparen het genot van het gepachte goed te kunnen verliezen vóór het normaal verstrijken van de pacht; dergelijke toestand moest op dat oogenblik des te noodlottiger zijn daar aan de pachteres geen opzeggings-termijn was gewaarborgd. Het ontwerp voorzag bovendien dat, zoo de pacht voor de weduwe een last werd, zij daarvan mocht afzien, mits opzegging ten minste zes maand te voren. Deze bepaling werd in de Kamer breedvoerig besproken; de uiterste maatregel in het oorspronkelijke ontwerp kon een hinder zijn voor de lange pachten; dit was een ernstige opwerping, want de gewoonte lange pachten te sluiten is van een meer algemeen belang dan de vrijwaring van eenig uitzonderlijk particulier belang; bovendien lokte de voorgestelde tekst ernstige juridische opwerpen uit.

De door de Kamer aangenomen oplossing is redelijk en matig. Zij verbiedt niet aan den verpachter zich het recht voor te behouden de pacht op te zeggen bij het overlijden van den pachter, doch zij beperkt de strekking dezer bepaling door eene billijke schikking. Wanneer het recht van opzegging in de pacht is voorzien, dan moet de verpachter van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgende op het overlijden, doch de opzegging zal pas van kracht worden, ten minste twee jaar na haren datum. Men gelieve op te merken dat de weduwe in dit geval beveiligd wordt tegen een onverhoedsche opzegging: zij zal in alle omstandigheden, zelfs wanneer de ver-

pachter het recht van voortijdige opzegging van de pacht heeft voorbehouden, ten minste twee jaar hebben om haar bezit te vrijwaren en voor de wegvoering of te geldemaking van den veestapel te zorgen.

Aangezien echter de voortzetting van de pacht een last kan worden voor de erfgenamen of rechthebbenden van den overleden pachter, zoo heeft de Kamer voorzien dat dezen konden afzien van de voortzetting van de pacht, mits zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgende op het overlijden.

Het heeft ternauwernood gezegd dat zoo redelijke bepalingen niet anders dan door de Commissie konden worden goedgekeurd. Deze heeft nochtans aan den tekst van de Kamer enkele lichte wijzigingen toegebracht.

De erfgenamen en rechthebbenden kunnen afzien van de voortzetting der pacht mits, zoo luidt de tekst van de Kamer « zij van dit recht gebruik maken binnen het jaar volgende op het overlijden; in dit geval neemt het gebruik een einde op den eersten vervaldag van de pacht na de opzegging te dien einde gedaan ».

Uit dezen tekst blijkt dat, zoo de erfgenamen de pacht opzeggen binnen het jaar, doch daags vóór het vervallen van een pachttermijn, zij het goed daags na de opzegging mogen verlaten. Dergelijk recht kan in sommige gevallen in strijd zijn met de rechtmatige belangen van den eigenaar; het past dat deze laatste ten minste kunne beschikken over een termijn van drie maand om het door de erfgenamen van een overleden pachter verlaten goed opnieuw in pacht te geven: dit is de strekking van de wijziging toegebracht door de Commissie voor Landbouw aan den tekst van de Kamer.

De alinea's 2 en 3 hebben overigens eene lichte tekstwijziging ondergaan die van geen belang is voor den grond van de zaak.

Aan het slot van lid 4 heeft de Commissie van den Senaat de woorden toe-

gevoegd: « vóór het overlijden gesloten ». Deze tekstwijziging steunt op de gepastheid, na het overlijden, nieuwe overeenkomsten mogelijk te maken tusschen den verpachter en de erfgenamen, zooals een vrijelijk getroffen overeenkomst waarbij aan de betrekking van het verpachte goed vroeger een einde wordt gesteld dan in de wet is voorzien.

Eenparig heeft de Commissie den tekst goedgekeurd dien zij den Senaat verzoekt aan te nemen.

ART. 2.

Tegen den tekst van de Kamer had de Commissie geen bezwaar.

ART. 3.

Onder de thans geldende wet mag de verkrijger van een verpacht goed den pachter uitzetten in de volgende gevallen :

1º Wanneer de verpachter zich dit recht in de pacht heeft voorbehouden;

2º Wanneer er geen geschreven pacht is;

3º Wanneer de geschreven pacht geen vasten datum draagt.

De meeste pachten van landelijke goederen behooren tot deze verschillende categories en de uitzettingen door de nieuwe verkrijgers doen zich sedert den oorlog meer en meer voor. Deze toestand geeft voor de pachters aanleiding tot hoogst onrechtvaardige misbruiken, waaraan een einde moet worden gesteld.

De door de Kamer aangenomen tekst is billijk en matig. De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot den verkoop van het verpachte goed blijven bestaan, doch mits een billijke verbetering.

Zoo de verkrijger het recht bezit den pachter te doen vertrekken dan mag hij van dit recht slechts, mits behoorlijke opzegging, gebruik maken. Deze laatste komt overal in het ontwerp voor

en bedraagt ten minste twee jaar. Over dergelijken behoorlijken termijn moet de pachter kunnen beschikken om zich te vrijwaren tegen een ernstig nadeel, gevolg van de noodzakelijkheid een andere hoeve te vinden en van de verplaatsing of te geldemaking van zijn veestapel.

Door lid 3 wilde de Kamer den pachter vrijwaren tegen elke drukking die hem kon aanzetten van zijn recht af te zien. Te dien einde heeft zij den volgende tekst aangenomen :

« Elke afstand door den pachter van de uit de vorige alinea voortvloeiende rechten is nietig, tenzij die afstand geschiedt na de vervreemding van het gehuurde goed. »

Deze bepaling, in haren strakken vorm, werd door verschillende leden der Commissie gehegeld.

Men deed gelden dat de verpachter die, na belofte van instemming vanwege den pachter, eene strook wenscht te verkoopen, met zijn kooper geen definitief contract kon sluiten, vermits de toestemming van den pachter pas van kracht wordt na het afsluiten van den koop, wat voor gevolg heeft dat de verkooper zich in de onmogelijkheid kan bevinden de verkochte zaak te leveren, zoo de pachter, die zijn instemming liet doorschemeren, zijn woord niet houdt.

Is het wel noodig tot een datum na de vervreemding het afsluiten te verschuiven van dergelijke vrij gesloten overeenkomst? De Commissie heeft den tekst wat leniger willen maken, met aan het slot toe te voegen dat de bijzondere overeenkomst die van het publiekrechtelijk beginsel afwijkt, desvoorkomend ten hoogste drie maand na de vervreemding mag dagteekenen, doch om elken waarborg tegen mogelijke misbruiken te behouden, moet deze overeenkomst bij authentieke akte worden opgemaakt.

Deze bepalingen verschaffen aan den pachter de noodige waarborgen en laten tevens aan de betrokken partijen toe

overeenkomsten te sluiten die het gepast lijkt te voorzien.

Bij dezen tekst hebben de leden der Commissie zich eenparig aangesloten.

ART. 4.

Onder het thans geldende stelsel staan er in vele pachten bedingen die ten laste van den pachter eene geldboete voorzien voor het niet naleven van een of andere bepaling; niets wordt echter voorzien voor het geval dat deze geldboete meer zou bedragen dan de door den verpachter geleden schade.

Een andere maal wordt bepaald dat, bij niet naleving van een of ander beding, of bij een of andere overtreding, de verpachter zich het recht voorbehoudt de pacht te verbreken. Dat noemt men het uitdrukkelijk ontbindend beding.

De pachtovereenkomst wijst aldus elke tusschenkomst van den rechter van de hand : de eigenaar behoudt zich het recht voor in eigen zaak te beslissen.

Dit stelsel gaf tot ernstige misbruiken aanleiding; het doet zich voor dat een verpachter of een verkrijger gebruik maakt, tegenover den pachter die hem hindert, van deze uitdrukkelijke ontbindende bepalingen en tegen hem even geldroovende als onrechtvaardige maatregelen treft.

Op dit punt heeft de Kamer zich bij de voorstellen van de Regeering aangesloten.

Uwe Commissie sluit zich bij den tekst der Kamer aan.

ART. 5.

Thans bevatten vele geschreven pachten verouderde bedingen, die niet overeen te brengen zijn met een moderne bebouwing en bij gevolg schadelijk zijn voor het welbegrepen belang, zoo van eigenaar als van pachter : den grond goed vruchtbaar houden en een flinken oogst binnendoen; men moet niet gelooven dat dergelijke bebouwing den grond zou uitputten.

Deze overwegingen rechtvaardigen

den tekst van artikel 5, luidende als volgt :

De volgende bepalingen worden opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, waarvan zij artikel 1766*bis* zullen uitmaken :

« Alle bepalingen waardoor de vrijheid van den pachter omtrent de wijze van bebouwing der labeurgronden of omtrent de beschikking over de producten van de hoeve worden beperkt, zijn zonder waarde, behoudens die, betreffende de verplichting van den pachter, om het gehuurde goed terug te geven in een gelijken staat als hij het, bij zijn intreden, heeft gevonden.

» Zijn echter geldig, de bepalingen welke de vrije beschikking over den stalmest beperken tijdens het verloop van de pacht, of over het stroo tijdens het verloop van de laatste twee jaren. »

Dit artikel laat den pachter vrij de bebouwingwijze van zijn labeurgronden te kiezen; ziedaar een vrijheid die vruchtbaar moet zijn en het initiatief van den pachter niet aan banden legt; dat beteekent echter niet dat deze misbruik mag maken van die vrijheid, want het blijft verstaan dat de algemeene beginselen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing blijven; de pachter mag aan het verpachte goed geen schade aanrichten, hij is gehouden het als goede huisvader te bebouwen, deze uitdrukkelijke verplichting te overtreden stelt hem bloot aan een vordering tot schadevergoeding vanwege den verpachter. Al de belangen worden dus gevrijwaard.

De pachter, zegt het artikel, kan gehouden worden het gehuurde goed terug te geven in den gelijken staat, als hij het bij zijn intreden heeft gevonden. Deze betrekkelijke en eventuele beperking van de vrijheid van bebouwing werd door de Kamer aangenomen om voldoening te schenken aan hen die aan den pachter bij zijn intreden de meest gunstige voorwaarden willen verzekeren om, vanaf den aanvang, een normale bebouwing te ondernemen.

In sommige streken van het land bepalen de pachten zelve de bezaaiingen die de uitredende pachter moet achterlaten aan den intredenden pachter; het scheen redelijk deze overeenkomsten te eerbiedigen die een voortgezet bedrijf bevorderen. De Commissie voor Landbouw van den Senaat heeft gemeend dit « opgelegd gebruik » nader te bepalen, met in lid 2 de woorden in te voegen « wat betreft de bezaaiing ». Deze toevoeging licht de mogelijke verplichting nader toe en beantwoordt nog beter aan de bedoelingen van de indieners van het amendement in de Kamer.

Wat de vrije beschikking betreft over de producten, die wordt aan den pachter gewaarborgd; het leek wenselijk sommige bepalingen te verbieden, die aan een vroegeren tijd deden denken.

De tekst van de Kamer sloot de mogelijkheid niet uit voor een pachter met zijn eigenaar eene overeenkomst te sluiten tot levering van producten: melk, boter, eieren, suikerbieten, enz. Doch dergelijke overeenkomst mag niet in de pacht staan; de contractanten treden niet op als eigenaar en pachter, doch wel als particulieren verkoper eenerzijds, en koper anderzijds. Zij mogen elke overeenkomst sluiten die zij gepast achten. Deze overeenkomst wordt door het gemeene recht geregeld en het niet naleven daarvan, door een van partijen, kan geen weerslag hebben op een geldend recht.

Dit artikel, zooals het werd ontleed en, zooals hooger gezegd, lichtjes gewijzigd door de Commissie voor Landbouw van den Senaat, werd eenparig goedgekeurd.

ART. 6.

Dit artikel regelt den minimumduur van de pacht; in de Kamer heeft het aanleiding gegeven tot heftige besprekingen. Immers, de opvattingen over dit punt zijn zeer uiteenlopend.

Toen vóór den oorlog de Hoogere Raad voor den Landbouw eene nieuwe wet-

geving over de landpacht ter studie legde, was er weinig spraak van desiderata betreffende den duur der pacht. Het vraagstuk werd evenwel onderzocht in 1904 en in 1922 andermaal ter studie gelegd. Na dit dubbel onderzoek kwam de Raad tot het volgende besluit: « Artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek aldus te wijzigen dat, bij gemis van geschreven overeenkomst, de verpachting der landbouwexploitaties en landeigendommen zal beschouwd worden als gesloten voor drie jaar. »

Dit besluit geldt slechts voor de niet-geschreven huurovereenkomsten; weliswaar zijn de niet-geschreven huurovereenkomsten het groote aantal, in het algemeen hebben zij betrekking op de pacht van perceelen en van geringe landbouwexploitaties. Doorgaans werden deze geringe exploitaties verpacht zonder geschreven overeenkomst, en in vier provincies op de negen, golden zij voor een termijn van één jaar. De onbestendigheid was werkelijk groot: pacht voor één jaar en geen of althans zeer korte opzeggingstermijn! Indien er vroeger niet meer klachten opgingen tegen de pachten van korten duur, dan was het omdat de veranderingen van hoevepachters uitzonderlijk en omdat de goede betrekkingen tusschen verhuurders en pachters de regel waren.

Trouwens tot dan toe geschiedde de verpachting van gemiddelde en groote pachthoeven doorgaans volgens huurovereenkomsten van langen duur: achttien, vijftien, twaalf, negen jaar, met in dit laatste geval recht van verbreking om de drie jaar.

Nochtans moest deze gewoonte der pachten op langen termijn weldra op een harde proef worden gesteld; de onbestendigheid of beter nog de merkelijke waardevermindering der ruint, bijzonder bespoedigd vanaf 1922-1923, kon ernstig de belangen schaden van de verpachters, die huurovereenkomsten op langen termijn toestonden.

Zoodra de termijn der pacht verstreek, trachtten zij dit bezwaar te verhelpen;

de eenen namen de jaarlijksche pacht aan met jaarlijksche wijziging van den huurprijs; andere handhaafden de pacht op langen termijn met toepassing der formule van den veranderlijken pacht-prijs. Deze laatste modaliteit liet toe de gewoonte van de pacht op langen termijn te handhaven.

Hebben de voordeelen derzelve de nadeelen opgewogen van de buitensporige bedragen door bedeelde veranderlijke pacht-prijzen teweeggebracht? Dit valt te betwijfelen. Hier kan het onder sommige opzichten zeer ernstig vraagstuk der voor- en nadeelen van de pachten met veranderlijke pacht-prijzen niet worden onderzocht. Wat echter buiten kijf staat, is dat de onvastheid der munt vele verpachters van gemiddelde engroctelandbouwexploitaties ertoe heeft doen besluiten af te zien van het veralgemeend gebruik der pachten op langen termijn. Dit gebruik is stellig uitstekend; het waarborgt beter de intensieve bebouwing. Thans geldt het te weten of *hic et nunc* de veralgemeende praktijk van de pacht op langen termijn opnieuw door de wet dient ingevoerd, ofwel of het gepaster is af te wachten dat de muntstabilisatie deze gewoonte herstelle.

Sommige leden der Commissie van Landbouw, voorstanders van de wettelijke pacht van negen jaar minimum, hebben geoordeeld dat deze maatregel op de meest billijke wijze een vasten toestand verzekert aan den pachter, alsmede de beste voorwaarden van bebouwing, derwijze dat de tusschenkomst der wet gebillijkt is. Daarentegen hebben andere leden der Commissie doen opmerken dat de wettelijke verplichting thans den duur der pachten op ten minste negen jaar te bepalen, zou kunnen aanleiding geven tot ernstige nadeelen voor de huurders: de pachten die in deze laatste tijden werden gesloten zouden kunnen noodlottig worden voor de pachters, die hierdoor zouden gebonden zijn voor een minimumtermijn van negen jaar.

De pacht met wettelijken duur van ten

minste drie jaar werd vooropgezet door het ontwerp der Regeering; in 1926 gaf de Hoogere Landbouwwraad hieraan eveneens de voorkeur; de meerderheid der Middenafdeeling van de Kamer verkoos daarentegen de wettelijke pacht van negen jaar minimum, met het recht voor den pachter dezelve om de drie jaar op te zeggen. In eerste lezing stelde de Kamer den wettelijken duur van de pacht vast op ten minste drie jaar, terwijl zij in tweede lezing dezen duur terugbrengt op negen jaar. Uwe Commissie, op hare beurt, was verdeeld over dit vraagstuk en met eene meerderheid van 9 tegen 7 stemmen, heeft zij den wettelijken minimumduur bepaald op drie jaar. Zulks is stellig reeds een vooruitgang op hetgeen geschiedt in een groot gedeelte van het land; deze maatregel, aangevuld door de wettelijke bepaling van een opzeggingstermijn van twee jaar, verbetert merkkelijk de voorwaarden van bestendigheid van den pachter; zulks is gewis niet volledig, doch met reden mag men hopen dat de muntstabilisatie, aangevuld door de stabilisatie der economische voorwaarden der bebouwing, andermaal door eene vrijelijk gesloten overeenkomst de gelukkige praktijk der pachten op langen termijn terug zal invoeren. Deze praktijk zal derhalve insgelijks nuttig zijn voor beide betrokken partijen.

De wettelijke en strakke bepaling van den minimumduur van de pacht op drie jaar en *a fortiori* van een minimumduur van negen jaar moest verschillende afwijkingen wettigen. De tekst dezer afwijkingen in den tekst van het wetsontwerp der Kamer is klaar en duidelijk en vergt geen uitleg.

Nochtans heeft uwe Commissie geoordeeld dat de afwijking voorzien bij het 7^o van den tekst der Kamer kon worden afgeschaft wegens de bepaling van den wettelijken duur der pacht op ten minste drie jaar.

Deze afwijking bedoelde het geval waarin « de verpachter zich het recht heeft voorbehouden het gehuurde goed

terug te nemen, binnen een door de pacht voorzien termijn, ten einde het goed zelf te bewerken of door zijne kinderen of nabestaanden of die van zijn echtgenoot te laten bewerken ».

Deze afwijking was niet meer geboden voor pachten van verplichten korten duur. Trouwens, indien de afwijking werd gehandhaafd, moest zij worden aangevuld door een normalen opzeggings-termijn, zegge twee jaar; deze laatste voorwaarde ontnam aan de afwijking haar reden van bestaan.

De Commissie heeft eenparig de afschaffing dezer afwijking aangenomen.

Verder werd in lid 2 en 3 van den tekst der Kamer het cijfer 9 vervangen door het cijfer 3; bovendien werden in lid 2 de woorden « niettegenstaande alle strijdige overeenkomst » vervangen door de woorden : « niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik ».

De Commissie heeft echter geoordeeld dat artikel 6 in zijn geheel, zooals het door de Kamer werd aangenomen en door de Commissie van den Senaat volgens den geest werd gehandhaafd, in de toepassing leniger kon worden gemaakt.

Hiertoe heeft zij het artikel aangevuld met een nieuwe alinea, luidende :

« Elke overeenkomst betreffende een voortijdige opzegging van de pacht is nietig zoo zij niet bij authentieke akte ten minste één jaar na de ingenottreding werd gesloten. »

Krachtens deze bepaling kunnen overeenkomsten, betreffende den duur der pacht, in sommige gevallen tusschen betrokken partijen vrij worden gesloten. Het is natuurlijk dat er waarborgen bestaan opdat dergelijke overeenkomsten de draagwijdte van den minimum-duur der pacht niet kunnen ontzenuwen. Deze waarborgen zullen werkelijk bestaan, bijaldien de authentieke akte en de datum van ten minste één jaar na de ingenottreding worden gevegd. De verschillende deelen van dit artikel 6, behalve de bepaling van den duur der pacht, zooals trouwens hooger werd

gezegd, werden door de leden uwer Commissie eenparig aangenomen.

ART. 7.

Dit artikel regelt een hoofdzakelijk gedeelte van het wetsontwerp betreffende de landpacht.

Het is op het gebied der opzegging dat er schreeuwende misbruiken hebben bestaan en nog bestaan; het niet-voorzien van opzegging is onbillijk en schadelijk voor eene degelijke bebouwing. Wat wordt er derhalve van den eerbied voor den eigendom van den pachter : zijn alaam en zijn veestapel? Reeds op 19 December 1912, diende onze collega, de heer Van Ormelingen, in de Kamer, een wetsvoorstel in, dat ertoe strekte in sommige gevallen de opzegging verplichtend te maken. Thans is men eensgezind over het beginsel; dit laat ons toe vlugger heen te glijden over dit punt; men zou slechts kunnen herhalen hetgeen de verslaggevers der Kamer desaangaande uitstekend hebben gezegd.

Over den tekst van het wetsontwerp van de Kamer werd men het eenparig eens; en dan nog hoeft er op gewezen dat sommige leden der Commissie oordeelden dat de opzeggingstermijn van twee jaar lang kon lijken voor sommige strooksgewijze verpachtingen en voor lichte gronden, die gemakkelijk vatbaar zijn voor tierend hondskruid; zij hebben slechts met gelatenheid hunne instemming betuigd.

Indien zij zich daarbij hebben aangesloten, dan is het omdat zij oordeelden dat voor de meeste toestanden de opzegging van twee jaar gewettigd en geboden is, dat de verontreiniging der gronden eveneens normaal dient vermeden, omdat dergelijke nalatigheid aanleiding geeft tot het betalen van schadeloosstelling door den uittredenden pachter, en dat deze laatste wanneer hij niet als goede huisvader bebouwt, trouwens steeds blijft blootgesteld, zelfs na de opzegging, aan de verbreking van de

pacht en aan het betalen van schadevergoeding aan den verpachter.

Deze leden hebben geoordeeld dat het algemeen belang de overhand moet hebben op het privaat en buitengewoon belang en dat dit laatste trouwens behoorlijk gewaarborgd blijft.

De tekst van het ontwerp der Kamer luidt als volgt :

« *Art. 7.* — Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

» De pacht van de landeigendommen, » zelfs wanneer partijen den duur ervan » hebben bepaald en niettegenstaande » alle strijdige overeenkomsten, neemt » slechts een einde door een opzegging » gedaan ten minste twee jaar vóór het » verstrijken der pacht.

» Indien de datum van het verstrijken » der niet geschreven pacht niet kan » bewezen worden, hetzij bij geschrifte, » hetzij bij getuigen, zal de pacht eindigen op het tijdstip door het plaatselijk » gebruik daartoe bepaald, mits opzegging ten minste twee jaar vóór dit » tijdstip.

» De termijn is ten minste drie maanden, wanneer het te algemeen nutte » onteigende gronden betreft, ofwel » bouwlanden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zooals is bepaald in n^r 3^o van het vorige » artikel.

» De opzegging moet, op straffe van » nietigheid, bij deurwaardersexploot of » bij aangetekenden brief gedaan worden.

» Geen opzegging is vereischt, indien » het overeenkomsten betreft die tot » voorwerp hebben een duur van min » dan één jaar, of een gebruik voortgezet tengevolge het toestaan van » een termijn, zooals is bepaald in » n^r 5^o van het vorige artikel. »

Uwe Commissie werd er toe genoopt aan dezen tekst enkele min of meer belangrijke wijzigingen en toevoegingen aan te brengen.

Lid 2 heeft eene wijziging ondergaan

waardoor de tekst der Kamer werd aangevuld, doch de geest van dezen tekst is onveranderd gebleven.

Tusschen lid 3 en lid 4 van den tekst der Kamer heeft uwe Commissie een nieuw lid ingevoegd, luidende :

« Elke strijdige overeenkomst is nietig tenzij zij bij authentieke akte na de opzegging werd aangegaan. »

Deze toevoeging heeft eens te meer ten doel het wetsontwerp van de Kamer leniger te maken, en tevens de misbruiken te voorkomen, welke de wet tracht uit te schakelen.

Een lid had voorgesteld dat de opzegging zou mogen worden beteekend bij eene authentieke akte vóór een notaris verleden; na onderzoek werd dit voorstel ingetrokken omdat in de practijk dergelijke vorm van opzegging geen belang zou hebben.

Uwe Commissie heeft bevonden dat de Kamer had nagelaten de modaliteit te bepalen van de opzegging welke diende voorzien voor het 4^o van artikel 6, namelijk : « voor de gronden die door den pachter aan zijn personeel worden verhuurd, als onderdeel van eene arbeids-overeenkomst ».

Zij heeft derhalve het volgende lid aangenomen, dat zij voorstelt aan het slot van artikel 7 toe te voegen :

« De overeenkomst voorzien bij het 4^o van artikel 6 neemt van rechtswege een einde op den eersten vervalldag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst. »

Het artikel in zijn geheel, gewijzigd zooals hooger werd uiteengezet, werd door uwe Commissie eenparig goedgekeurd.

ART. 8.

De door de Kamer goedgekeurde tekst luidt als volgt :

« *Art. 8.* — Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepaling vervangen :

» *Art. 1776.* — Bij ontstentenis van

» de opzegging voorzien bij artikel 1775,
» wordt de pacht, bij haar door de wet
» of volgens overeenkomst geregelden
» afloop, gedurende een termijn van
» drie jaar voortgezet.

» Deze termijn is van één jaar,
» indien het te algemeenen nutte ont-
» eigende gronden betreft, ofwel bouw-
» landen of gronden voor industriëel
» gebruik bestemd, verhuurd zooals is
» gezegd in n^r 3^o van artikel 6.

» Dit geldt eveneens wanneer, bij het
» verstrijken van de pacht, de pachter,
» ondanks de opzegging, in bezit blijft
» en in bezit gelaten wordt. »

Dit artikel regelt de stilzwijgende wederinhuring; zooals de verslaggevers der Kamer erop wijzen, wordt « aldus voor de landpacht alle stilzwijgende inhuring afgeschaft, zooals die tot nog toe was geregeld, en die het gevolg was van de omstandigheid dat de pachter bleef en in bezit werd gelaten. Voortaan vangt de inhuring aan op een geheel andere wijze : twee jaar min één dag vóór het einde der pacht-overeenkomst, bijaldien geen opzegging werd gedaan, is het recht op een nieuwe pacht verworven. »

De duur van de aldus hernieuwde pacht bedraagt drie jaar.

Een lid heeft voorgesteld den tekst van lid 2 te wijzigen en de woorden : « wordt de pacht... voortgezet » te vervangen door de woorden : « ontstaat er een nieuwe pacht ».

Deze tekst stemt overeen met de voorstellen der verslaggevers van de Middenafdeeling van de Kamer. Hij stroekt beter met het eerste lid van artikel 12, luidende dat « de bepalingen van deze wet niet worden toegepast op de pachten van landeigendommen, loopende op het oogenblik van hare inwerkingtreding ».

Ware het niet voldoende geweest de vroegere pachten door stilzwijgende wederinhuring te laten voortbestaan, om de toepassing der nieuwe wet te vermijden ?

In elk geval, uwe Commissie heeft den tekst der Kamer, gewijzigd zooals hooger werd gezegd, eenparig goedgekeurd.

Deze wijziging bestaat in een tekstverandering, en duidelijkheidshalve, in de omzetting van een lid.

ART. 9.

Dit artikel regelt de vergoeding wegens uittreden. Dit is een ander hoofdzakelijk bestanddeel van het wetsontwerp; dit vraagstuk heeft vroeger vooral de aandacht der Belgische landbouwmiddens gaande gehouden. Vroeger werd er in herinnering gebracht dat de Hoogere Landbouwwraad reeds in 1852 dit vraagstuk bestudeerde.

Om de belangrijkheid ervan naar waarde te schatten, volstaat het het eerste verslag te herlezen van de Middenafdeeling van de Kamer, betreffende het wetsontwerp op de landpacht. Dit vraagstuk werd er omstandig uiteengezet, hetgeen uw verslaggever toelaat de algemeene beschouwingen betreffende dit ontwerp zeer bondig te beknoppen.

Gewis, eene wetgeving op de vergoeding wegens uittreden is geboden; zij is gewettigd door een reden van rechtvaardigheid : de uittredende pachter verdient betaling van hetgeen hij bij het verlaten der hoeve achterlaat : « de verpachter mag zich niet verrijken ten nadeele van den pachter ».

De vergoeding wegens uittreden is insgelijks gewettigd door eene reden van landhuishoudkunde : indien de verbeteringen van den grond niet worden vergoed, indien de navetten en de bij voorraad gedane bebouwingen niet mogen worden aangerekend op het crediet van den uittredenden pachter, zal deze laatste ertoe worden aangespoord geenerlei bestendige verbetering te verwezenlijken; hij zal vermijden navetten achter te laten, en zal aan zijn opvolger een uitgeputten grond nalaten. Deze technische toestand van den grond is geenszins gunstig voor eene degelijke en

bestendige bebouwing; gansch anders zal de toestand zijn, indien de landbouwer weet dat hij, zelfs in geval van gedwongen verlaten van het gepachte goed, terug zal in het bezit treden van de waarde van sommige verbeteringen aan den grond en van die der meststoffen en der bij voorraad gedane bebouwingen; in dit geval heeft hij er persoonlijk belang bij op de meest intense en redematige wijze te bebouwen; hij zal genieten van zijn laatsten zoo overvloedig mogelijken oogst en zal zelfs niet de waarde der niet gebruikte navetten verliezen.

De intredende pachter, op zijne beurt, zal niet meer verplicht zijn er zich gedurende twee of drie jaar op toe te leggen aan een verwaarloosden grond zijn volle voortbrengstvermogen terug te schenken; mits eene rechtvaardige en billijke vergoeding aan den uitredenden pachter te betalen, zal hij een grond vinden die geschikt is voor de beste landbouwvoortbrengst. Het spreekt vanzelf dat dergelijke praktijk gunstig is voor de hoogste landbouwvoortbrengst, en derhalve heeft een wetsontwerp, dat dergelijke praktijken bekrachtigt, een gelukkigen invloed op 's lands algemeene economie.

Het wetsontwerp Van de Vyvere had op bijzonder zorgvuldige wijze de vergoeding aan den uitredenden pachter geregeld; dit wetsontwerp was de vrucht van lange studies der bijzondere Commissie van het Ministerie van Landbouw; de Middenafdeeling van de Kamer trad in zijn groote trekken het wetsontwerp der Regeering bij.

De tekst werd omgewerkt en vereenvoudigd. De Kamer op hare beurt wijdde aan dit vraagstuk eene grondige studie. Ten slotte stemde zij in met een tekst dit was opgesteld volgens de wenken vervat in het Regeeringsontwerp.

Hooger werd er gezegd dat de wetgeving op de vergoeding wegens uitreden is ingegeven en wordt gewettigd door eene reden van rechtvaardigheid en door eene reden van landhuishoudkunde. Er dient echter toegegeven dat

de zaak kiesch is en dat hare veralgemeende toepassing met bezwaren en moeilijkheden gepaard gaat.

Deze beschouwingen hebben den doorslag gegeven, wanneer uwe Commissie den tekst van artikel 9 van het wetsontwerp der Kamer heeft onderzocht. Na eene algemeene bespreking over dit ontwerp werd er overeengekomen dat twee leden der Commissie zouden gelast worden ieder van zijn kant een nieuwen tekst van dit artikel op te maken. Deze tekst moest, in den geest der Commissie voor Landbouw, den fundamenteelen tekst van het ontwerp der Kamer, herhaaldelijk gewijzigd en op sommige punten aangevuld, opnieuw weergeven.

Deze dubbele taak werd verwezenlijkt. De twee teksten verschilden slechts op enkele punten. Zij werden gemakkelijk versmolten en vulden zich onderling aan om te leiden tot den tekst, zooals hij na de beraadslagingen uwer Commissie uitziet.

De eerste paragraaf luidt als volgt :

« § 1. Ondanks elke tegenstrijdige overeenkomst, heeft de pachter het recht gebouwen op te trekken en alle werken uit te voeren dienstig voor zijn gebruik, strookend met de bestemming van het verpachte goed en die voor den eigenaar niet nadeelig zijn.

» Zoo deze gebouwen en werken werden uitgevoerd met de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan mag de pachter hen niet doen verdwijnen. De verpachter is gehouden aan den pachter, bij het verstrijken van de pacht, hetzij de vergoeding te betalen bepaald bij de overeenkomst gesloten bij het verleenen der toelating, hetzij, bij ontstentenis van dergelijke overeenkomst, de waarde der werken op het einde der pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed; deze waarde mag de uitgave van den pachter niet overschrijden.

» Werden die werken uitgevoerd zonder de schriftelijke toestemming van

den verpachter, dan moet deze, uiterlijk drie maand na de opzegging, aan den pachter zijn wil beteekenen, hetzij hunne verdwijning te eischen, hetzij hen mits vergoeding te behouden.

» Zoolang de eigenaar zijn wil niet heeft beteekend deze gebouwen en werken te behouden, en, in elk geval na verloop van hoogerbedoelden termijn, kan de pachter hen doen verdwijnen.

» In geval van overneming dezer gebouwen en werken, is de verpachter gehouden, bij gemis van overeenstemming tusschen partijen omtrent het bedrag der vergoeding, aan den pachter hunne waarde op het einde der pacht te betalen, gelet op de bestemming van het verpachte goed; deze waarde mag de uitgaven van den pachter niet overschrijden.

» Zoo de verpachter de verdwijning vordert of zoo de pachter gebruik maakt van hoogerbedoeld recht, moet de pachter de plaatsen in denzelfden staat herstellen waarin hij ze heeft gevonden.

» In geen geval mag de verpachter de verdwijning vorderen der draineeringswerken zonder zijn toestemming uitgevoerd. »

Deze tekst blijkt voldoende duidelijk, opdat wij ons ervan mogen onthouden algemeenen uitleg te verstrekken.

De meeningen der leden van de Commissie kwamen geenszins overeen aangaande het nut der eerste woorden van het eerste lid: « ondanks elke strijdige overeenkomst ».

Een lid stelde voor deze woorden te doen wegvallen, omdat zij, naar hij meende, een overbodige herhaling waren van den inhoud van paragraaf 5, en stelde anderdeels voor toe te laten door de pachtovereenkomst sommige nader bepaalde werken, enz. te verbieden.

Hiertegen wierpen de voorstanders der onvoorwaardelijke vrijheid op dat de pacht van een goed in zich sluit dat de huurder, voor den duur der pacht, in volle vrijheid moet kunnen beschikken over het gepachte goed en er alle

beplantingen, bouwwerken en andere werken moet kunnen uitvoeren, mits de eenige voorwaarde dat zij dienstig zijn voor het genot van het goed, dat zij strooken met de bestemming van het gepachte goed en dat zij niet nadeelig zijn voor den eigenaar.

Dergelijk recht werd vroeger reeds voorzien, zooals de verslaggevers der Kamer in herinnering brengen, door de Commissie tot herziening van het Burgerlijk Wetboek; het kan trouwens soms lastig zijn voor den huurder den verpachter te ontmoeten, die in het buitenland vertoeft, en eene voorafgaande overeenkomst te bekomen voor sommige seizoenarbeiden en dringende werken, die eene vlugge uitvoering vergen. In elk geval kunnen, zooals het besproken artikel het aanduidt, de belangen van den verpachter niet geschaad worden door de uitoefening van dit recht van den pachter.

Uwe Commissie deelt deze laatste zienswijze en heeft met 15 tegen 2 stemmen den tekst aangenomen waarbij aan den pachter *de geregelde vrijheid* te bouwen, enz., verzekerd wordt.

De tekst verschilt op twee punten met dezen van de Kamer.

Er is geen kwestie meer van den pachter toe te laten beplantingen te doen.

De meeste leden der Commissie van Landbouw meenen inderdaad dat de vrijheid voor den pachter beplantingen te doen zonder dat de verpachter ze mocht verbieden in de pachtovereenkomst, niet kon aangenomen worden. De bewijsvoering van de voorstanders van deze thesis steunde op het feit dat het kon moeilijk zijn deze twee standpunten overeen te brengen, namelijk aan den verpachter toe te laten in de pachtovereenkomst het recht te voorzien gedurende den pachtduur sommige beplantingen op het verpachte goed te doen, en dezelfde rechten te verleen aan den pachter.

Het is te vreezen dat het punt van de beplantingen een open vraag blijft;

er zijn beplantingen die niet zouden moeten verboden zijn aan den pachter, zooals die van knotwilgen voor de omheining van een weide; anderzijds lokken sommige beplantingen door den verpachter gedaan, in verscheiden gewesten van het land, klachten uit bij de landbouwers : het is een kiesche vraag.

In zake zijn recht beplantingen aan te leggen wordt de huidige toestand van den pachter niet gewijzigd door de bepaling die de meerderheid van de Commissie voorstelt, te weten dat de pachter beplantingen zal mogen doen die verboden zijn noch door de bedingen van de pachtvereenkomst noch door de bestemming van het verpachte goed.

Een tweede verschil tusschen den tekst van de Kamer en dezen van de Commissie van den Senaat moet vermeld worden en wel de toevoeging in dezen laatsten tekst, *in fine*, van de woorden : « en die voor den eigenaar niet nadeelig zijn ».

Zou namelijk als nadeelig voor den eigenaar kunnen beschouwd worden het bouwen van een afdak dat het gezicht zou hinderen dat de eigenaar vanuit zijn woning zou hebben.

Het is rechtvaardig dat de vrijheid van den pachter op het gepachte goed werken uit te voeren, de billijke belangen van den eigenaar niet mag schaden; dit beoogde uw Commissie met den tekst van de Kamer dienaangaande te wijzigen.

De andere alinea's van de eerste paragraaf verduidelijken de wijzen van schadeloosstelling, wanneer de werken enz. werden uitgevoerd met de schriftelijke toestemming van den verpachter, of regelen de rechten en plichten van den verpachter of van den pachter wanneer de werken enz. werden uitgevoerd zonder de toestemming van den verpachter of na bijzondere overeenkomsten.

De tekst is duidelijk; in zijn geheel neemt hij de gedachten over door de Kamer aangehouden. Nochtans verschilt hij er mee op twee punten; hij is

leniger; bedingen tusschen den verpachter en den pachter kunnen vrij de vergoeding bepalen wegens sommige werken, enz.; anderzijds mag de vergoeding, indien zij moet vastgesteld worden door raming van deskundigen wegens betrekking van het verhuurde goed, niet de onderhoudskosten van den pachter overschrijden. De vergoeding wegens waardevermeerdering van het verpachte goed die de Kamer had behouden, valt weg in den tekst van de Commissie van den Senaat. Deze neemt volkomen aan dat het eenigszins billijk kan zijn een vergoeding wegens waardevermeerdering te voorzien, doch zij ziet ook in dat de bepaling van deze vergoeding wegens waardevermeerdering kiesch en moeilijk zal zijn en van aard de toepassing der beschikkingen, in beginsel door deze eerste paragraaf aangenomen, te verwickelen. Daar zij een practische wet wil, heeft zij eenparig het beginsel der vergoeding aangenomen die met de uitgaven overeenstemt.

Paragraaf 2 door de Commissie van Landbouw van den Senaat aangenomen, luidt als volgt :

« I. — De uittredende pachter heeft recht op een vergoeding voor het stroo, de mest en de navetten door hem bij zijn vertrek achtergelaten, voor zijne bij voorraad gedane bebouwingen, alsmede voor de verbeteringen toegebracht aan de gronden, wat hun staat van reinheid betreft, aan de afsluitingen, aan de waterafloopgreppels, aan de wegen dienende voor het bedrijf der hoeve en aan de gebouwen en werken tot dit bedrijf behoorend.

» II. — De vergoeding is gelijk aan de waarde van het stroo, de mest en de navetten, de bij voorraad gedane bebouwingen en de verbeteringen. Evenwel, wat deze laatste betreft, mag de vergoeding de door den pachter gedane uitgaven niet overschrijden.

» III. — Zoo de verpachter bewijst dat de pachter bij zijn intrede kosteloos

stroo, mest en navetten of andere verstrekingen en voordeelen heeft ontvangen, zullen de verpachter en de pachter tegenover elkaar verantwoordelijk zijn voor de waarde van het verschil tusschen de hoeveelheden dezer verschillende leveringen, verstrekingen en voordeelen bestaande bij de ingentreding en bij de uittreding. »

Deze tekst regelt de schadeloosstelling die den uittredenden pachter toekomt voor wat hij bij zijn heengaan achterlaat of voor de verbeteringen die hij heeft gebracht aan het gehuurde goed tijdens zijn pacht.

Deze bepaling heeft voor doel bij de wet te bekrachtigen hetgeen door de gewoonten en gebruiken werd vastgesteld in sommige streken van België, daar waar namelijk het Vlaamsche « pachtersrecht » bestaat.

Deze gewoonte wordt ook schatting genoemd. Zooals het woord het zegt, schatten twee deskundigen, de eene door den uittredenden pachter, de andere door den intredende aangeduid, wat de uittreder achterlaat in de onderscheiden opzichten bij de alinea vermeld. Er wordt rechtstreeks afgerekend door den uittredenden en den intredenden pachter. De verpachter blijft daar gewoonlijk buiten en de verrichting geschiedt tusschen de twee voormelde belanghebbenden. Deze schattingen gebeuren meestal in de beste verstandhouding, de geschillen zijn uiterst zeldzaam; deze eindigen door de aanduiding vanwege de belanghebbenden, indien het akkoord mogelijk is, en zooniet vanwege den vrederechter, van een derden deskundigen scheidsman.

De afrekening geschiedt, zooals voorzien in de eerste alinea, in baar geld ten bate van den uittredenden pachter. Voor memorie, deze laatste heeft in het begin van het betrekken van het gehuurde goed een zekere som uitgegeven in verhouding tot de waarde van stroo, mest en dergelijke die hij er gevonden heeft.

Het past hier er op te wijzen dat de

tekst van de Commissie dezen van de Kamer weergeeft, behalve dat er een gebeurlijke vergoeding voor verbetering aan de gebouwen der hoeve aan wordt toegevoegd. Het kwam de Commissie van Landbouw voor dat de verbeteringen aan die gebouwen toegebracht, immer in overeenstemming met de bestemming van het verhuurde goed, insgelijks op het crediet van den huurder moesten gebracht worden.

De alinea 2 regelt het bedrag van de vergoeding. De Commissie heeft om dezelfde redenen als deze aangegeven bij de omschrijving van de eerste paragraaf, deze vergoeding bepaald op het maximum bedrag van de uitgaven van den pachter.

Men zou wellicht de rechtvaardigheid nog strenger kunnen dienen, doch men moet vooreerst toelaten een maatregel te veralgemeenen die geboden is, zooals gezegd werd, om redenen van landbouwrecht en -economie. Derhalve is een eenvoudige en praktische wet noodig die de toepassingsmoeilijkheden vermijdt. Het is om deze laatste beschouwing dat uwe Commissie een derde nieuwe alinea heeft ingelascht.

Deze tekst maakt de toepassing mogelijk, met een minimum moeilijkheden, van het beginsel der vergoeding wegens vertrek in de landbouwgewesten waar de pachtvereenkomst den uittredenden pachter verplicht een min of meer bepaalde hoeveelheid stroo, hooi, mest, enz. achter te laten en voor zijn opvolger sommige bezaaiingen van beestenvoeder te doen. Deze beschikkingen zijn geen recht van vertrek, doch wellicht een plicht van vertrek. Dat wordt voor den intredenden pachter eerder een recht van intrede en nog past het te voorzien dat, indien de uittredende meer achterlaat dan hij gevonden heeft bij zijn komst, hem een vergoeding worde verleend geregeld volgens de waarde van het verschil.

Deze nieuwigheid van de Commissie lijkt gelukkig om de veralgemeening te vergemakkelijken in gansch het land van dat uitmuntend beginsel van de

vergoeding aan den uittredenden pachter. De Commissie was eenparig deze meening toegedaan.

Paragraaf 3 luidt als volgt :

« De pachter is aan den verpachter een vergoeding verschuldigd wegens de verliezen veroorzaakt door het gebrek aan reinheid of onderhoud van het verpachte goed of wegens elke andere tekortkoming aan zijne verplichtingen. De vergoeding aan den uittredenden pachter zal, in voorkomend geval, tot beloop van het bedrag zijner schuld jegens den pachter vereffend worden. »

Dit is de tekst door de Kamer gestemd. Gewis is het beginsel van de vergoeding aan den pachter rechtvaardig, doch indien deze laatste echter niet als goed huisvader heeft bebouwd, indien hij verlies heeft veroorzaakt aan zijn verpachter, dan is het niet minder billijk dat deze laatste worde vergoed voor het bedrag van het verlies. De deskundige raming bedoeld bij de toepassing van de schatting, bepaalt insgelijks het bedrag van het door den pachter verschuldigde.

De tekst van de Commissie van den Senaat verschilt lichtelijk van dien van de Kamer. De woorden : « slechte bebouwing » zijn in bovenstaanden tekst niet herhaald omdat het den leden van de Commissie van den Senaat voorkwam dat bedoelde woorden kunnen aanleiding geven tot verkeerde uitlegging en omdat hetgeen redelijkerwijze door deze fout van den pachter kan bedoeld worden, begrepen is in de woorden : « of alle andere tekortkoming aan zijne verplichtingen ».

Sommige leden hebben er op gewezen dat het moeilijk en overdreven schijnt den pachter te vergoeden of te doen betalen voor « verbetering toegebracht aan de gronden wat hun staat van reinheid betreft », of uit hoofde van « verlies veroorzaakt door het gebrek aan reinheid ».

Daarop werd geantwoord dat de rol van den pachter als volgt moet opgevat worden : Indien hij perceelen heeft

overgenomen kennelijk vol onkruid en dat hij ze kennelijk rein maakt, dan heeft hij meer dan zijn plicht gedaan en heeft hij aanspraak op vergoeding. Deze moet geregeld worden zooals aangeduid in den tekst, zonder te vergeten dat bij alinea 3 van paragraaf 2 gezegd wordt dat rekening dient gehouden met de voordeelen door den verpachter aan den pachter toegestaan. Dit betreft bijvoorbeeld een voordeeler pacht-overeenkomst voor gronden vol onkruid.

Het is anderzijds onmisbaar, zooals reeds gezegd werd bij het onderzoek van de opzegging, maatregelen te voorzien voor de schuldige nalatigheden van een uittredenden pachter wanneer hij zijn gronden door onkruid laat overwoekeren.

De paragrafen 4 en 6 zijn de weergave van den tekst van de Kamer. Zij hebben geen enkele opmerking uitgelokt. Paragraaf 5 luidt als volgt :

« Alle overeenkomsten en alle gebruiken die de bij dit artikel aan partijen verleende rechten ontnemen of beperken, wat betreft de vergoeding bij de uittreding, zijn zonder waarde, behoudens strijdige overeenkomst bij authentieke akte en na de opzegging gesloten. De uittredende pachter kan rechtstreeks van den verpachter de vergoeding vorderen, niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten en gebruiken. »

In beginsel is het de herhaling van den tekst van de Kamer, doch oock hier werd een toevoeging gedaan waarbij, met al de noodige waarborgen voor den pachter in bepaalde gevallen, de bijzondere bedingen betreffende de vergoedingen voor vertrek, worden geldig gemaakt.

Behalve het verschil van zienswijze omtrent alinea 1 van paragraaf 1, zooals hooger omschreven, sluit de Commissie zich eenparig aan bij dit artikel in zijn geheel.

ARTT. 10 en 11.

Deze artikelen betreffen het voorrecht van den verpachter.

De tekst van de Kamer die dezen van de Regeering in zijn groote lijnen herhaalt, vermindert licht dit voorrecht. Dit wordt gehandhaafd voor de pacht van het verstreken en van het loopend jaar. Twee artikelen moeten dit punt regelen, want twee wetten die deze vraag betreffen moeten gewijzigd worden. De tekst van de Kamer heeft tot geen enkele opmerking aanleiding gegeven.

ART. 12.

De tekst door de Commissie van den Senaat aangenomen luidt als volgt:

« Overgangsbepalingen.

» De bepalingen van deze wet worden niet toegepast op de pachten van landeigendommen, loopende op het oogenblik van hare inwerkingtreding. »

Uit dien tekst volgt dat alinea 2 van het artikel zooals de Kamer het heeft gestemd, verworpen werd. Gewis, de Kamer had voor doel zoo spoedig mogelijk op gevaar af zelf haar toevlucht te nemen tot de terugwerkende kracht van een wet, een ernstig misbruik te verhelpen, en wel dit een pachter te doen uitzetten zonder opzegging of met een opzegging zoo kort dat hij er erg schade onder lijdt. Dit hoofdbelang van een redelijke opzegging werd hooger omschreven; de Commissie van den Senaat waardeert er gansch de zedelijke strekking van. Zij acht het evenwel verkieslijk de volledige toepassing van deze wet slechts te voorzien voor de pachten gesloten nadat het ontwerp kracht van wet zal hebben.

Het grondbeginsel dat de burgerlijke wetten geen terugwerkende kracht mogen hebben en de beschouwing dat aanzienlijke toepassingsmoeilijkheden zouden spruiten uit den tekst van de Kamer, hebben het eenparig besluit van de Commissie gewettigd.

Het zou dus verstaan zijn dat de wetsbepalingen niet zullen toegepast worden op de « pachten loopende op het oogenblik van hare inwerkingtreding ».

Doch, zij zullen dadelijk van toepassing zijn zoodra de loopende pacht verstrijkt, hetzij er verandering is van pachter, hetzij een nieuwe overeenkomst gesloten wordt tusschen dezelfde partijen, hetzij het betrekken door den pachter verlengd wordt door een stilzwijgende wederinhuring.

* *

Eenige vragen betreffende de algemeene toepassing der wet werden in de Commissie gesteld.

Een lid heeft gevraagd welk verband er kan zijn tusschen deze wet, die in haar artikel 9 de vrijheid voorziet op het gehuurde goed te bouwen, en de erfpachten. Daarop werd geantwoord dat deze laatste onder een bijzondere wetgeving vallen en geen aansluiting hebben met de pachtwet.

Een lid heeft gevraagd welk verband er bestaat tusschen de pachtwet en de huishuurwet in zooverre deze laatste toepasselijk is op sommige landpachten.

Het antwoord luidt dat er geen enkele tegenstrijdigheid bestaat tusschen beide wetten; zij kunnen gelijktijdig worden toegepast.

* *

Het wetsontwerp op de landpacht is dus in de Commissie van Landbouw het voorwerp geweest van een grondig onderzoek. De tekst die aan den Senaat wordt voorgelegd werd, — behalve het voorbehoud over sommige afzonderlijke punten hooger omschreven, — door al de leden van de Commissie eenparig aangenomen. Over een punt echter was er een groot verschil van zienswijze, en zulks wordt behandeld in een nota van de minderheid. Dit meeningsverschil heeft zelfs voor gevolg gehad dat sommige leden tegen het ontwerp in zijn geheel hebben gestemd. Het ontwerp heeft evenwel een meerderheid behaald van 8 tegen 5 stemmen en 1 onthouding.

Gewis, de leden dezer meerderheid beweren niet een volmaakt en definitief

werk tot stand te brengen, doch zij zijn er van overtuigd dat de nieuwe wet in het zoo kiesche vraagstuk van de landpacht zal zijn: « een rechtvaardige en vruchtbare hervorming, uitkomst van een lange inspanning ».

De Commissie van Landbouw verzoekt den Senaat het ontwerp aan te nemen zooals het door haar geamendeerd werd.

Het verslag werd aangenomen met 10 stemmen; 9 leden hebben zich onthouden.

De Verslaggever, *De Voorzitter,*
G. MULLIE. Baron RUZETTE.

* *

Nota van de Minderheid.

—

De minderheid van de Commissie van Landbouw telt vijf leden die tegen hebben gestemd en één lid dat zich heeft onthouden. Allen zijn het eens om te verklaren dat het hun niet mogelijk was er voor te stemmen om reden dat de meerderheid der Commissie den duur der pacht op drie jaar heeft meenen te moeten terugbrengen. De pachttermijn, door de Kamer op negen jaar bepaald,

is deze die het best overeenstemt met de vermeerdering der landbouwvoortbrengst, met de stabiliteit en de vrijheid van den landbouwer.

In den geest der minderheid vernietigt deze vermindering van den duur der pacht heel de economie van het ontwerp door de Kamer gestemd.

In Wallonië wordt de pacht van negen jaar door de groote meerderheid der landbouwers gevraagd. Indien de Vlaamsche landbouwers genoeg nemen met de pacht van drie jaar, dan is het omdat deze duur reeds een merkelijke vooruitgang is, vermits de pachten tot heden van één jaar waren. Men moet vreezen dat de pachten van drie jaar de algemeene regel worden, waarbij de huurder in een bestendige onzekerheid wordt gesteld, die ten hoogste het doel van de wet schaadt waar deze nastreeft de maximum voortbrengst te verzekeren met de maximum vrijheid en ook den maximum waarborg voor de belegde kapitalen. Zij geven echter toe dat sommige wijzigingen aangebracht in het opstel van de teksten, deze duidelijker maken, doch deze wijzigingen kunnen slechts een nuttig uitwetsel hebben op voorwaarde dat zij toepasselijk zijn op een pacht van langeren termijn.

E. MOUSTY.

**Projet de loi portant revision des articles
du Code civil relatifs au bail à ferme.**

**Amendements présentés
par la Commission de l'Agriculture.**

ARTICLE PREMIER.

a) Modifier comme suit la finale de l'alinéa 2 :

« ...dans l'année qui suit le décès. Le congé donné dans ce but ne produira ses effets que trois mois après sa date. Le cas échéant, le délai 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. »

b) Modifier comme suit la dernière phrase de l'alinéa 3 :

« Le cas échéant, le délai sera prorogé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent. »

c) Ajouter à l'alinéa 4 *in fine* les mots :

« Antérieures au décès. »

ART. 3.

Libeller comme suit le dernier alinéa :

« Toute renonciation du fermier aux droits résultant de l'alinéa précédent est nulle, à moins qu'elle n'ait été faite sous la forme d'un acte authentique qui ne peut être antérieur à la vente de plus de trois mois. »

ART. 5.

Libeller comme suit la fin de l'alinéa 2.

« ...sauf celles relatives à l'obligation du fermier d'opérer la restitution du bien loué, au point de vue des emblavements, dans un état équivalent à celui qu'il avait à son entrée. »

**Wetsontwerp tot herziening van de artikelen
van het Burgerlijke Wetboek betreffende
de landpacht.**

**Amendementen door de Commissie voor
Landbouw aangenomen.**

EERSTE ARTIKEL.

a) Het slot van het tweede lid te wijzigen als volgt :

«binnen het jaar volgend op het overlijden. De te dien einde gedane opzegging zal pas hare uitwerking hebben drie maand na hare dagteekening. In voorkomend geval zal de termijn zoodanig verlengd worden dat het gebruik eindigt op de datums voor het vertrek bepaald door de pacht of, bij ontstentenis, door plaatselijk gebruik. »

b) Den laatsten volzin van lid 3 te wijzigen als volgt :

« In voorkomend geval zal de termijn verlengd worden zooals is bepaald in het vorige lid ».

c) Aan het slot van lid 4 de woorden toe te voegen :

« Vóór het overlijden gesloten. »

ART. 3.

Het laatste lid te doen luiden :

« Elke afstand door den pachter van de uit de vorige alinea voortvloeiende rechten is nietig, tenzij die afstand geschied is bij authentieke akte die aan den verkoop niet meer dan drie maand voorafgaat ».

ART. 5.

Het slot van lid 2 te doen luiden :

«behoudens die, betreffende de verplichting van den pachter, om het gehuurde goed terug te geven in een gelijken staat, wat betreft de bezaaiing, als hij het, bij zijn intreden, heeft gevonden. »

ART. 6.

a) Libeller comme suit l'alinéa 2 :

« Le bail d'un bien rural est fait pour un terme de trois années au moins, nonobstant toutes clauses et tous usages contraires ».

b) Remplacer à l'alinéa 3 le mot « neuf » par le mot « trois ».

c) Supprimer le dernier alinéa :

« 7° Lorsque le bailleur... »

d) Compléter l'article 6 par l'alinéa final suivant :

« Toute convention relative à une résiliation anticipée du bail est nulle si elle n'est pas faite par un acte authentique et n'est postérieure d'un an au moins à l'entrée en jouissance ».

ART. 7.

a) Remplacer le texte de l'alinéa 2 par le suivant :

« Nonobstant toutes clauses et tous usages contraires, le bail des biens ruraux qu'il soit fait par écrit ou sans écrit, ne prend fin au terme fixé par le bail ou par l'usage des lieux que moyennant un congé donné deux années au moins avant l'expiration du bail ».

b) Intercaler entre les alinéas 3 et 4 l'alinéa suivant :

« Toute convention contraire est nulle, à moins qu'elle ne soit faite par un acte authentique postérieur au congé. »

c) Ajouter *in fine* du dernier alinéa :

« La convention prévue au 4° de l'article 6 prendra fin de plein droit à la première échéance postérieure à la rupture du contrat de travail ».

ART. 8.

Rédiger les alinéas 2, 3 et 4 comme suit :

« Art. 1776. — A défaut du congé prévu par l'article 1775, à l'expiration

ART. 6.

a) Lid 2 te doen luiden :

« De pacht van een landeigendom wordt gesloten vóór een termijn van ten minste drie jaren, niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik. »

b) In lid 3 het woord « negen » door het woord « drie » vervangen.

c) Het 7° te doen wegvallen.

d) Het artikel met de volgende slot-
alinea aan te vullen :

« Elke overeenkomst betreffende een voortijdige opzegging van de pacht is nietig zoo zij niet bij authentieke akte ten minste één jaar na de ingenottreding werd gesloten. »

ART. 7.

a) Lid 2 te vervangen door den volgende tekst :

« De pacht van de landeigendommen, zij weze al of niet bij geschrifte aangegaan en niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik neemt slechts een einde op het tijdstip door de pacht of het plaatselijk gebruik bepaald, mits opzegging ten minste twee jaar vóór het verstrijken van de pacht gedaan. »

b) Tusschen lid 3 en lid 4 het volgende lid in te voegen :

« Elke strijdige overeenkomst is nietig tenzij zij bij authentieke akte na de opzegging werd aangegaan. »

c) Aan het slot van het laatste lid toe te voegen :

« De overeenkomst voorzien bij het 4° van artikel 6 neemt van rechtswege een einde op den eersten vervalldag na de verbreking van de arbeidsovereenkomst. »

ART. 8.

Lid 2, 3 en 4 te doen luiden :

« Art. 1776. — Bij ontstentenis van de opzegging voorzien bij artikel 1775,

légale ou conventionnelle du bail, il s'en opère un nouveau pour un terme de trois années.

» Il en est de même quand, à l'expiration du bail, le preneur reste et est laissé en possession nonobstant le congé.

» Le renouvellement aura lieu pour une année seulement s'il s'agit de terrains expropriés pour cause d'utilité publique ou de terrains à bâtir ou à destination industrielle loués ainsi qu'il est dit au 3° de l'article 6. »

ART. 9

L'article 1778 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Paragraphe premier.* — Nonobstant toute convention contraire, le fermier a le droit de faire les constructions, travaux et tous ouvrages utiles à sa jouissance conformes à la destination du bien loué et non nuisibles au propriétaire.

» Si ces constructions, travaux et ouvrages ont été faits avec le consentement écrit du bailleur, le fermier ne peut les enlever. Le bailleur est tenu de payer au fermier à la fin du bail soit l'indemnité fixée par une convention faite lors de l'octroi de l'autorisation, soit en l'absence de telle convention leur valeur à la fin du bail eu égard à la destination du bien loué ; cette valeur ne peut être supérieure aux dépenses du fermier.

» S'ils ont été faits sans le consentement écrit du bailleur, celui-ci doit, au plus tard trois mois après le congé, signifier au fermier sa volonté, soit d'exiger leur enlèvement, soit les retenir moyennant indemnité.

» Tant que le propriétaire n'a pas

bij den door de wet of volgens overeenkomst geregelden afloop van de pacht, gaat er een nieuwe pacht in voor een termijn van drie jaar.

» Dit geldt eveneens wanneer, bij het verstrijken der pacht, de pachter, ondanks de opzegging, in bezit blijft en gelaten wordt.

» De vernieuwing geldt slechts voor één jaar, indien het te algemeenen nutte onteigende gronden betreft, ofwel bouwgronden of gronden voor industrieel gebruik bestemd, verhuurd zooals is gezegd in n° 3° van artikel 6. »

ART. 9.

Artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« *Eerste paragraaf.* — Ondanks elke strijdige overeenkomst, heeft de pachter het recht gebouwen op te trekken, en alle werken uit te voeren dienstig voor zijn gebruik, strookend met de bestemming van het verpachte goed en die voor den eigenaar niet nadeelig zijn.

» Zoo deze gebouwen en werken werden uitgevoerd met de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan mag de pachter hen niet doen verdwijnen. De verpachter is gehouden aan den pachter, bij het verstrijken van de pacht, hetzij de vergoeding te betalen bepaald bij de overeenkomst gesloten bij het verlenen der toelating, hetzij, bij ontstentenis van dergelijke overeenkomst, de waarde der werken op het einde der pacht, gelet op de bestemming van het verpachte goed ; deze waarde mag de uitgaven van den pachter niet overschrijden.

» Werden die werken uitgevoerd zonder de schriftelijke toestemming van den verpachter, dan moet deze, uiterlijk drie maand na de opzegging, aan den pachter zijn wil beteekenen, hetzij hunne verdwijning te eischen, hetzij hen mits vergoeding te behouden.

» Zoolang de eigenaar zijn wil niet

signifié sa volonté de conserver les constructions, ouvrages et travaux, et en tous cas à partir de l'expiration du délai ci-dessus, le locataire peut faire l'enlèvement.

» En cas de reprise des constructions, travaux et ouvrages, le bailleur est tenu, à défaut d'accord entre parties sur le montant de l'indemnité, de payer au fermier leur valeur à la fin du bail, eu égard à la destination du bien loué; cette valeur ne peut être supérieure aux impenses du fermier.

» Si le bailleur exige l'enlèvement ou si le fermier use de la faculté prévue ci-dessus, ce dernier doit rétablir les lieux dans l'état où il les a reçus.

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

» *Paragraphe 2.* — I. Le fermier sortant a droit à une indemnité du chef des pailles, engrais, arrière-engrais qu'il abandonne à sa sortie; du chef de ses avances aux cultures, ainsi que du chef des améliorations aux terres quant à leur état de propreté, aux clôtures, aux rigoles d'écoulement des eaux, aux chemins servant à l'exploitation de la ferme et aux bâtiments et ouvrages d'art afférents à cette exploitation.

» II. — L'indemnité est égale à la valeur des pailles, engrais, arrière-engrais, avances aux cultures et améliorations. Néanmoins, en ce qui concerne ces améliorations, l'indemnité ne pourra dépasser le montant des impenses du fermier.

» III. — Si le bailleur prouve que le preneur a reçu gratuitement à son entrée des pailles, engrais et arrière-engrais ou autres prestations et avantages, bailleur et preneur seront rede-

heeft beteekend deze gebouwen en werken te behouden, en, in elk geval na verloop van hoogerbedoelden termijn, kan de pachter hen doen verdwijnen.

» In geval van overneming dezer gebouwen en werken, is de verpachter gehouden, bij gemis van overeenstemming tusschen partijen omtrent het bedrag der vergoeding, aan den pachter hunne waarde op het einde der pacht te betalen, gelet op de bestemming van het verpachte goed; deze waarde mag de uitgaven van den pachter niet overschrijden.

» Zoo de verpachter de verdwijning vordert of zoo de pachter gebruik maakt van hoogerbedoeld recht, moet de pachter de plaatsen in denzelfden staat herstellen, waarin hij ze heeft gevonden.

» In geen geval mag de verpachter de verdwijning vorderen der draineeringswerken zonder zijn toestemming uitgevoerd.

» *Paragraaf 2.* — I. De uittredende pachter heeft recht op een vergoeding voor het stroo, de mest en de navetten door hem bij zijn vertrek achtergelaten, voor zijne bij voorraad gedane bebouwingen, alsmede voor de verbeteringen toegebracht aan de gronden, wat hun staat van reinheid betreft, aan de afsluitingen, aan de waterafloopgreppels, aan de wegen dienende voor het bedrijf der hoeve en aan de gebouwen en werken tot dit bedrijf behoorend.

» II. — De vergoeding is gelijk aan de waarde van het stroo, de mest en de navetten, de bij voorraad gedane bebouwingen en de verbeteringen. Evenwel, wat deze laatste betreft, mag de vergoeding de door den pachter gedane uitgaven niet overschrijden.

» III. — Zoo de verpachter bewijst dat de pachter bij zijn intrede kosteloos stroo, mest en navetten of andere verstrekingen en voordeelen heeft ontvangen, zullen de verpachter of de

vable l'un à l'autre de la valeur de la différence entre les quantités de ces diverses fournitures, prestations et avantages existant à l'entrée en jouissance et à la sortie.

» *Paragraphe 3.* — Le fermier doit une indemnité au bailleur du chef des pertes causées par le défaut de propreté ou d'entretien du bien loué ou tous autres manquements à ses obligations. L'indemnité revenant au fermier sera, le cas échéant, composée jusqu'à concurrence du montant de sa dette envers le bailleur.

» *Paragraphe 4.* — Dans l'appréciation des indemnités revenant au fermier sortant, il est tenu compte des avantages qui lui ont été consentis par le bailleur en considération de l'exécution des travaux, constructions et ouvrages effectués par le preneur.

» *Paragraphe 5.* — Toute convention et tous usages qui suppriment ou qui restreignent les droits conférés aux parties par le présent article en ce qui concerne l'indemnité de sortie sont sans effet, à moins de convention contraire faite par un acte authentique et postérieur au congé. Le fermier sortant peut réclamer directement au bailleur l'indemnité qui lui revient nonobstant toutes clauses et tous usages contraires.

» *Paragraphe 6.* — Pendant les trois premiers mois de tout bail à ferme, l'une des parties peut contraindre l'autre à faire dresser un état des lieux détaillé. En cas de refus, le juge de paix peut désigner un expert pour y procéder par un jugement non susceptible d'appel. »

ART. 12.

Supprimer l'alinéa 2.

pachter tegenover elkaar verantwoordelijk zijn voor de waarde van het verschil tusschen de hoeveelheden dezer verschillende leveringen, verstrekkingen en voordeelen bestaande bij de ingentreding en bij de uittreding.

» *Paragraaf 3.* — De pachter is aan den verpachter een vergoeding verschuldigd wegens de verliezen veroorzaakt door het gebrek aan reinheid of onderhoud van het verpachte goed of wegens elke andere tekortkoming aan zijne verplichtingen. De vergoeding aan den uittredenden pachter zal, in voorkomend geval, tot beloop van het bedrag zijner schuld jegens den pachter verffend worden.

» *Paragraaf 4.* — Bij de schatting van de vergoedingen waarop de uittredende pachter recht heeft, wordt rekening gehouden met de voordeelen hem door den verpachter toegestaan ter wille van de door den pachter uitgevoerde werken.

» *Paragraaf 5.* — Alle overeenkomsten en alle gebruiken die de bij dit artikel aan partijen verleende rechten ontnemen of beperken, wat betreft de vergoeding bij de uittreding, zijn zonder waarde, behoudens strijdige overeenkomst bij authentieke akte en na de opzegging gesloten. De uittredende pachter kan rechtstreeks van den verpachter de vergoeding vorderen, niettegenstaande alle strijdige overeenkomsten en gebruiken.

» *Paragraaf 6.* — Gedurende de eerste drie maanden van elke landpacht, kan een van de partijen de andere dwingen een omstandige plaatsbeschrijving te doen opmaken. In geval van weigering, kan de vrederechter, bij een vonnis niet vatbaar voor beroep, een deskundige aanstellen om daartoe over te gaan. »

ART. 12.

Lid 2 te doen wegvallen.