

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 23 MAART 1910.

Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek betreffende het eindigen der landpachten, zonder geschrift aangegaan.

TOELICHTING.

MIJNE HEEREN,

Dit ons wetsvoorstel vult datgene aan, 't welk de heeren Mechelynck, Buysse en Claes indienden op 14 Juli 1909 (nr 208) en waarbij, artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek wijzigende, zij voorstellen den termijn van opzeg, door bedoeld artikel vereischt om een einde te maken aan de pacht van landeigendommen, op zes maanden te bepalen.

De tekst van het voorstel dier achtbare medeleden, alsmede de toelichting, welke er de juiste strekking van doet kennen, bewijzen dat het enkel betrekking heeft op de huur van landeigendommen, vallende onder toepassing van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek en dat het voorstel artikel 1775 van hetzelfde Wetboek laat voortbestaan met al zijne gevolgen.

Daaruit blijkt dat hun voorstel slechts van toepassing is op de *huispacht* in de plattelandsgemeenten, dat is op de huur van woningen in de plattelandsgemeenten, beheerscht door artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek, en dat het niet toepasselijk is op *landpachten*, dat is op de huur van hofsteden, landen, weiden, beheerscht door artikel 1775 van hetzelfde Wetboek.

Ons voorstel heeft ten doel, deze leemte aan te vullen.

Art. 1775, zooals het thans luidt, bekrachtigt het beginsel dat « de pacht » van landgoederen, ofschoon zonder geschrift aangegaan, van rechtswege » eindigt bij het verstrijken van den tijd voor welken zij, volgens het » vorige artikel, wordt geacht te zijn aangegaan ».

Dus, met het bestaande stelsel, kan men de landpacht doen eindigen, dat is den pachter van zijne hoeve en den boer van zijn land berooven, zonder hem zelfs een dag vooraf te moeten waarschuwen; men kan het doen zonder hem opzeg te geven; om aan de pacht een einde te maken is het voldoende de stilzwijgende huurvernieuwing te beletten.

Dat is een hoogst onrechtvaardig stelsel, 't welk niets kan billijken. Er dient te worden opgemerkt dat artikel 1775 van toepassing is op *pachten*, *zonder geschrift aangegaan*; daar groote hofsteden en uitgestrekte bouwvelden altijd of bijna altijd schriftelijk in pacht worden gegeven, kan men

gerust zeggen dat het onrechtvaardig beginsel, in artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek geschreven, uitsluitend treft den kleinen pachter, den geringen boer, vooral den veldarbeider, die hier en daar een stuk lands huurt om één of twee koeien te kunnen voeden.

Berooft men, onverwachts, den kleinen boer van zijne hofstede, den geringen akkerman of den veldarbeider van zijn land, dan brengt men hem ten val, ten ondergang, want, bijna altijd, vinden die ongelukkigen niet dadelijk de hoeve, het land of de weide die ze noodig hebben, zoodat ze verplicht zijn hun vee te verkoopen, alsmede alles wat dient voor den akkerbouw in 't klein. Nu, men weet welke noodlottige gevolgen deze gedwongen verkoop heeft. En, wanneer zij, bij toeval, eene andere hofstede of ander land kunnen huren, dan nog is dit niet bereid den oogst te geven waarop zij rekenden voor hun weinige vee, zonder te spreken van de meststoffen die hun zullen ontbreken, daar zij die hebben gestoken in de velden welke zij moeten verlaten.

Niets, daarenboven, rechtvaardigt het verschil, door het Burgerlijk Wetboek gemaakt tusschen de huispacht en de landpacht, waar het betreft de wijze waarop deze twee soorten van overeenkomst een einde nemen.

De onrechtvaardigheid, waarop hierboven wordt gewezen, willende doen ophouden, doen wij dus het voorstel de landpachten te onderwerpen aan dezelfde voorwaarden als de huispachten ten aanzien van den opzeg te geven om een einde te stellen aan de huur wanneer de pacht is aangegaan zonder geschrift, behalve dat, in stede van den in acht te nemen termijn te bepalen volgens de plaatselijke gebruiken, wij dezen termijn onveranderlijk en zeker vaststellen op zes maanden.

Voor de hofsteden, de bouwvelden en de weilanden nemen wij dus denzelfden termijn aan als dien, door het voorstel Mechelynck-Buys-Claes aanbevolen voor de huur van woningen in de plattelandsgemeenten.

Ons voorstel, eindelijk, zal dit groot voordeel opleveren, dat het de regeling der rechten van den aftredenden pachter, waartoe het ophouden van elke landpacht aanleiding geeft, gemakkelijker zal maken voor de partijen. Wanneer ze zes maanden vooraf verwittigd zijn, zullen eigenaar en huurder beter in staat zijn om alles wat de rechten van den aftredenden pachter uitmaakt vast te stellen en na te gaan, als daar zijn : de gebruikte meststoffen, het zaaizaad dat in het land zit en de gedane labourwerken — wat noodzakelijk tot uitslag zal hebben de te talrijke rechtsgedingen, door de regeling van die vraagstukken verwekt, te vermijden.

J. RENS.

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 1775 du Code civil
relatif à la cessation des baux de ferme
faits sans écrit.

ARTICLE UNIQUE.

Le bail des héritages ruraux fait
sans écrit ne finit que par le congé
que l'une des parties donne à l'autre,
six mois avant l'expiration du temps
pour lequel il est censé fait, selon
l'article précédent.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 1775 van het
Burgerlijk Wetboek betreffende het
eindigen der landpachten, zonder ge-
schrift aangegaan.

EENIG ARTIKEL.

De pacht der landeigendommen,
zonder geschrift aangegaan, eindigt
slechts door den opzeg welke eene
der partijen aan de andere doet, zes
maanden vóór het verstrijken van
den tijd voor welken zij, volgens
het vorige artikel, wordt geacht te
zijn aangegaan.

J. RENS.

PAUL JANSON.

R. CLAES.

ARTH. BUYSSE.

A. MECHELYNCK.



Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 23 MARS 1910.

Proposition de loi modifiant l'article 1775 du Code civil relatif à la cessation des baux de ferme faits sans écrit.

DÉVELOPPEMENTS

MESSIEURS,

Notre proposition de loi complète celle déposée par MM. Mechelynck-Buyse et Claes en séance du 14 juillet 1909 (n° 208); cette dernière, modifiant l'art. 1736 du code civil, fixe à six mois le délai du congé requis par cette disposition pour mettre fin au bail des fonds ruraux.

Le texte de la proposition de ces honorables collègues, comme aussi les développements qui en fixent la portée, montrent que celle-ci a trait aux seules locations rurales auxquelles s'applique l'art. 1736 c. c. et qu'elle laisse subsister l'art. 1775 c. c. avec tous ses effets.

Il en résulte que leur proposition ne s'applique qu'aux *baux à loyer* dans les localités rurales, c'est-à-dire aux locations des maisons d'habitation dans les localités rurales, qui sont régies par l'art. 1736 c. c., et qu'elle ne s'applique pas aux *baux à ferme*, c'est-à-dire, aux locations de fermes, terres, prairies qui sont régies par l'art. 1775 c. c.

Notre proposition de loi a pour but de combler cette lacune.

L'art. 1775 actuel consacre le principe que « le bail des héritages ruraux, » quoique fait sans écrit, cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'article précédent ».

Ainsi donc, sous le régime actuel, on peut faire cesser le bail à ferme, c'est-à-dire priver le fermier de sa ferme, le cultivateur de ses terres, sans devoir le prévenir, ne fût-ce qu'un jour à l'avance; on peut l'expulser sans lui donner congé; il suffit, pour mettre fin au bail, que l'on empêche la reconduction tacite.

C'est là un régime souverainement injuste que rien ne justifie. Il est à remarquer que l'art. 1775 s'applique aux *baux faits sans écrit*; — comme

les grandes fermes et les grandes cultures se louent toujours ou presque toujours par bail écrit, on peut dire que le principe injuste de l'art. 1775 c. c. frappe exclusivement le petit fermier, le petit cultivateur, surtout l'ouvrier agricole qui loue quelques lopins de terre pour nourrir une ou deux vaches. — Priver, à l'improviste, le petit fermier de sa ferme, le petit cultivateur ou l'ouvrier agricole de sa terre, c'est le ruiner, l'anéantir; en effet, le plus souvent, ces malheureux ne trouvent pas immédiatement la ferme, la terre ou la prairie qui leur sont nécessaires; par ce fait, ils se trouvent obligés de réaliser leurs bestiaux et tout ce qui a trait à leur petite culture, et on sait dans quelles conditions désastreuses se font, le plus souvent, ces réalisations forcées. Et lorsque, par hasard, ils trouvent à louer une autre ferme ou d'autres terres, encore celles-ci ne sont-elles pas préparées à donner les récoltes qu'ils escomptaient pour leur petit bétail, sans compter les engrais qui leur feront défaut, les ayant mis dans les biens qu'ils doivent quitter.

Au surplus, rien ne justifie la différence que le Code civil consacre entre le bail à loyer et le bail à ferme en ce qui concerne la manière dont prennent fin ces deux espèces de contrat.

Nous proposons donc de mettre fin à la situation injuste signalée ci-dessus en soumettant les baux à ferme aux mêmes conditions que les baux à loyer, en ce qui concerne le congé à donner pour mettre fin à la location quand le bail est fait sans écrit, sauf qu'au lieu d'abandonner aux usages locaux la détermination du délai à observer, nous fixons ce délai d'une manière précise et certaine à six mois. Nous adoptons donc pour les fermes, terres labourables et prairies, le même délai que celui préconisé dans la proposition Mechelynck-Buyse et Claes pour les locations d'habitations dans les localités rurales. Enfin notre proposition aura cet avantage appréciable de faciliter aux parties le règlement des droits du fermier sortant auxquels donne lieu toute cessation de bail à ferme. Prévenus six mois à l'avance, propriétaire et preneur seront mieux en situation pour établir et contrôler les divers éléments constituant les droits du fermier sortant, c'est-à-dire les engrais utilisés, les semences mises en terre et les travaux de labour effectués, ce qui aura pour résultat d'éviter les trop nombreux procès auxquels donne lieu le règlement de ces questions.

J. RENS.



PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 1775 du Code civil
relatif à la cessation des baux de ferme
faits sans écrit.

ARTICLE UNIQUE.

Le bail des héritages ruraux fait
sans écrit ne finit que par le congé
que l'une des parties donne à l'autre,
six mois avant l'expiration du temps
pour lequel il est censé fait, selon
l'article précédent.

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 1775 van het
Burgerlijk Wetboek betreffende het
eindigen der landpachten, zonder ge-
schrift aangegaan.

EENIG ARTIKEL.

De pacht der landeigendommen,
zonder geschrift aangegaan, eindigt
slechts door den opzeg welke eene
der partijen aan de andere doet, zes
maanden vóór het verstrijken van
den tijd voor welken zij, volgens
het vorige artikel, wordt geacht te
zijn aangegaan.

J. RENS.

PAUL JANSON.

R. CLAES.

ARTH. BUYSSE.

A. MECHELYNCK.

