

(N° 210.)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 6 JUILLET 1914.

1° Proposition de loi ayant pour but d'apporter certaines modifications au livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, à la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 et à la loi sur la contribution foncière.

2° Proposition de loi modifiant l'article 1736 du Code civil en ce qui concerne les baux des fonds ruraux.

3° Proposition de loi modifiant l'article 1775 du Code civil relatif à la cessation des baux de ferme faits sans écrit.

4° Proposition de loi relative à la cessation des baux ruraux (1).

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA COMMISSION (2), PAR M. VAN CAUWENBERGH.

MESSIEURS,

La Chambre a renvoyé à l'examen d'une commission spéciale quatre propositions de loi apportant des modifications aux dispositions du Code civil, de la loi hypothécaire et de la loi sur l'impôt foncier, relatives aux obligations des parties dans le contrat de bail à ferme et à loyer.

La première en rang, déposée le 14 juillet 1909, émanant de MM. Janson et consorts, a pour objet :

1° de déclarer nulle dans les contrats de bail la clause portant défense au preneur de sous-louer ou de céder son bail ;

2° d'obliger les parties de faire dresser contradictoirement, avant le commencement d'un bail rural, l'état de culture du bien loué, permettant au locataire de faire procéder à une nouvelle expertise à la fin du bail et de régler en conséquence les indemnités dues par le bailleur au preneur ;

3° de réputer non écrites les clauses du bail qui mettent à la charge du preneur les cas fortuits ;

(1) Propositions de loi, n° 203 et 208 de 1908-1909, 136 et 227 de 1909-1910.

(2) La Commission, présidée par M. Van Cleemputte, était composée de MM. Gillès de Pelichy, Hambursin, Van Cauwenbergh, Vandewalle.

4° de déclarer qu'un bail fait sans écrit, d'un fonds rural est censé, fait pour trois ans ;

5° de réduire le privilège du bailleur d'un bien rural à une année de fermage et d'abolir le privilège du propriétaire d'une maison, sauf à lui permettre par voie de revendication la réintégration des meubles qui auraient été déplacés sans son consentement ;

6° d'exempter de la contribution foncière les propriétaires de biens ruraux, si la totalité de leur revenu cadastral ne dépasse pas soixante francs.

La seconde proposition de loi déposée le même jour, signée par MM. Meche-lynek, Buysse et Claes, ajoute à l'article 1736 du Code civil le paragraphe suivant : « Néanmoins le délai sera de six mois au moins pour les baux ruraux. »

La troisième proposition de loi, déposée le 25 mars 1910, modifie l'article 1775 du Code civil. Elle est ainsi conçue : « 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. »

Cette proposition de loi émane de l'initiative de MM. Rens et Janson et porte aussi la signature des auteurs de la proposition précédente.

Enfin une quatrième proposition déposée le 4 mai 1910, émanant de MM. Veke-mans et consorts, est conçue en ces termes :

« Le bail des héritages ruraux 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 ou pour lequel il est fait par convention.

» Toute clause contraire est nulle. »

La Commission a décidé de faire un examen distinct et séparé des deux catégories de propositions et de commencer ses travaux par l'étude de celles qui ont trait à la fin des baux ruraux.

Les dispositions du Code civil relatives à la cessation des baux sont assez confuses et donnent lieu à des interprétations divergentes.

Au chapitre II du titre VIII, traitant du louage des choses, la section première est intitulée : « Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux » ; et dans cette section se trouve compris l'article 1736 ainsi conçu : « Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. »

A première vue, cet article paraît applicable aux baux à loyer et aux baux à ferme.

C'est sans doute cette circonstance qui aura engagé les auteurs de la seconde proposition de loi à déposer leur texte, ajoutant à cet article 1736 cette phrase : « Néanmoins le délai sera de six mois au moins pour les baux ruraux. »

En examinant de près les articles compris dans la section III du même chapitre, intitulée : « Des règles particulières aux baux à ferme », on acquiert bientôt la conviction que les dispositions spéciales relatives aux baux ruraux dérogent aux dispositions générales communes à tous les baux et que par conséquent l'article 1736 ne s'applique qu'aux baux à loyer. La proposition d'y ajouter une

disposition exceptionnelle relative aux baux à ferme ne s'y trouve donc pas à sa place. Elle constituerait une exception à une règle générale non applicable aux baux à ferme.

En effet, les baux à ferme ne prennent pas fin par le congé signifié en observant les délais fixés par l'usage des baux.

C'est le Code civil lui-même qui fixe la durée des baux ruraux faits sans écrit (art. 1774) :

« Le bail fait sans écrit d'un fonds rural est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé. »

« Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne, et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours d'une année, est censé fait pour un an. »

« Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles, ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles. »

Et l'article 1775 ajoute : « le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est fait, selon l'article précédent. »

Ces dispositions sont claires, précises, et impératives; les baux à loyer peuvent courir pendant un temps indéterminé et ne prendre fin que par un congé signifié en observant les délais établis par l'usage des lieux.

Il n'en est pas de même des baux ruraux.

Les baux à ferme ont tous une durée strictement limitée. Ils finissent tous de plein droit à l'expiration du terme leur assigné par la convention s'il y a bail écrit; par la loi si le bail est fait sans écrit (article 1775).

Aucun préavis n'est nécessaire pour faire finir un bail à ferme; qu'il s'agisse d'une occupation de bâtiments, d'une exploitation rurale quelque importante qu'elle puisse être, ou d'un simple lopin de terre, le preneur peut être expulsé du jour au lendemain, comme celui-ci peut abandonner sa ferme ou sa terre, sans prévenir d'avance son bailleur, sans devoir lui laisser le temps de trouver un autre fermier.

Tel est le droit inauguré par le Code civil, il est d'une rigueur telle, qu'il n'a jamais trouvé grand crédit en Belgique. On verse souvent dans cette erreur que l'article 1756 pourrait bien être applicable aux baux ruraux, du moins lorsqu'il s'agit de locations comprenant des bâtiments; mais c'est là une erreur; la loi est formelle, le bail rural cesse sans préavis.

C'est le cas de dire : *Summum jus, summa injuria*.

L'article 1156 du Code civil, au livre des contrats et obligations, prescrit cette règle bien sage « qu'on doit, dans les conventions, rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes ».

Or, il n'est pas téméraire d'affirmer que dans les conventions de baux faits sans écrit et par simple accord verbal les parties contractantes n'ont pas eu l'intention de donner à leur contrat l'interprétation que leur impose l'article 1775.

Il a même été jugé que dans une région déterminée du pays le bail à ferme est censé conclu pour un temps indéterminé, sauf à le faire finir par un congé donné trois mois avant l'échéance annuelle.

Le respect de l'usage, la bienveillance générale des relations entre bailleurs et les fermiers, les mœurs ont sans doute corrigé dans une large mesure la rigueur théorique du Code civil.

Mais les usages ruraux n'existent pas partout, souvent ils varient de localité à localité et parfois ils sont incertains.

Si des décisions judiciaires, inspirées par un sentiment d'équité, corrigent la rigueur de la loi, il n'est pas moins vrai d'affirmer qu'elles ne sont pas conformes au texte de la loi.

Il est donc indispensable de modifier les dispositions légales trop rigoureuses et de les mettre en harmonie avec l'intention présumée des parties contractantes, avec la bonne foi qui doit présider à la formation et à l'exécution des contrats et aussi avec ces sentiments de bienveillance, de charité et de confiance qui doivent régler les relations entre les bailleurs et les preneurs.

La loi doit aussi être modifiée dans un esprit de justice.

1° Pour que ni l'une ni l'autre des parties ne soit l'objet d'une surprise, le fermier exposé à perdre inopinément sa ferme, le propriétaire à voir ses terres vacantes ;

2° Pour encourager le fermier à perfectionner et à développer sa culture et son industrie, pour assurer les progrès agricoles.

A cet effet, il est nécessaire de modifier le texte de l'article 1773 du Code civil, en ce sens que le bail des héritages ruraux « fait sans écrit » ne cesse pas de plein droit par l'expiration du temps pour lequel il est censé fait selon l'article 1774, mais que la tacite reconduction a lieu si l'une des parties ne donne congé à l'autre partie dans les délais fixés par l'usage des lieux et tout au moins six mois d'avance.

Par « bail écrit » nous entendons non seulement les baux faits par acte, mais encore ceux faits pour un terme convenu et dont l'existence est prouvée à suffisance de droit suivant les règles du Code civil.

En le disant nous n'innovons pas, nous nous conformons à la jurisprudence établie.

Faut-il aller plus loin et considérer comme d'ordre public l'obligation de donner congé même lorsque les baux écrits déterminent formellement le jour où le bail prendra fin.

Nous ne le pensons pas.

La liberté des conventions doit, en règle générale, être respectée.

Il n'y a pas de motif, dans l'espèce, de déroger à cette règle.

Le fermier, comme le propriétaire, sait que le bail finit à telle date.

Tous deux sont dans une situation claire et nette. Ils ont réglé cette situation par une convention régulière, dont ils possèdent la preuve; les stipulations du bail peuvent être connexes et dépendre les unes des autres, l'ensemble peut répondre à des intérêts respectables et légitimes, dont les parties sont les meilleurs juges du moment où elles négocient, se décident et contractent.

Les fermiers sont assez instruits pour comprendre leurs intérêts et faire valoir leurs droits; l'esprit d'initiative s'est accru pour eux par la pratique de l'association. Il ne faut pas les traiter en mineurs ou incapables.

On peut même craindre qu'une atteinte portée à la liberté des conventions ne rende plus rares les baux de longue durée.

En outre les tribunaux pourraient être autorisés à accorder aux fermiers sortants un délai de grâce modéré, suivant les exigences de l'équité et de l'humanité, tout en tenant compte des droits du nouveau fermier ou du bailleur voulant exploiter lui-même.

La Commission de revision du Code civil a élaboré le nouveau titre du *Louage*.

Elle a rédigé comme suit l'article 40 de son avant-projet :

« Si les parties n'ont pas fixé la durée du bail, le preneur ne pourra quitter les lieux loués ni en être expulsé qu'après congé donné dans les délais ci-après :

» Pour les baux à ferme : une année avant l'échéance du terme légal, lorsque les logements à l'usage du fermier sont annexés à l'exploitation et trois mois avant cette échéance lorsque les fonds sont loués sans logement. »

La Commission n'a pas partagé le sentiment des auteurs de cet avant-projet, en tant qu'il établit une distinction entre les baux ruraux fait avec ou sans logements pour le fermier.

Elle a préféré s'en tenir au délai uniforme de six mois ; sans doute ce délai est court pour le fermier occupant des bâtiments importants ; mais, pour des baux de cette nature, il est d'usage de faire des baux écrits et la prudence le commande aux deux parties.

La proposition de loi qui est soumise à la Chambre et qui fait l'objet de cet examen, a pour but de protéger les intérêts de ces petits cultivateurs, occupant des métairies peu importantes, des terres ou des prairies sans logement, et pour la location desquelles il n'est pas d'usage de faire un bail.

Dans ces conditions, un délai de six mois est assez long en toutes circonstances ; il ne faut pas perdre de vue que les obligations des parties sont réciproques.

Le fermier peut avoir intérêt à quitter les lieux loués, à aller occuper une ferme plus grande.

Si l'on considère que le congé doit être donné non à une époque quelconque, mais avant le jour où, d'après le Code, le bail prend fin, le fermier peut se trouver dans cette situation qu'il trouve l'occasion de trouver une ferme meilleure, peu de temps après l'échéance de son bail, et ne pourra plus donner congé pour l'expiration de l'année courante, mais seulement pour celle qui suit. Il sera ainsi tenu pour près de deux ans avant de pouvoir quitter sa ferme.

Ce délai est trop long pour le fermier, il l'est aussi pour le propriétaire qui peut, dans cette situation, voir amoindrir la valeur de son bien, s'il est forcé de le mettre en vente, comme il est aussi exposé à subir des dommages de la part d'un fermier mal intentionné à son égard.

Il avait été proposé de ne fixer qu'un délai minimum de trois mois dans les cas où le bail doit finir le 1^{er} octobre ; mais la Commission a estimé que c'est là une situation plutôt particulière et à laquelle les parties sont libres de pourvoir aussi par arrangements particuliers.

La commission a l'honneur de proposer la rédaction suivante, se rapprochant autant possible de celle adoptée par les auteurs de l'avant-projet de revision du Code civil, pour ce qui concerne le congé :

Textes proposés par la Commission.

ARTICLE PREMIER.

L'article 1775 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Le bail des héritages ruraux,

Teksten voorgesteld door de Commissie.

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 1775 van 't Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door onderstaande bepaling :

« De pacht van landerven, ofschoon

Textes proposés par la Commission.

quoique fait sans écrit, cesse à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'article du précédent.

» Néanmoins le preneur ne pourra quitter les lieux loués ni en être expulsé qu'après congé donné six mois avant l'expiration du terme légal.

ART. 2.

» Les tribunaux peuvent accorder aux fermiers sortants des délais de grâce modérés suivant les exigences de l'équité, tout en tenant compte des droits des fermiers entrants ou des propriétaires allant habiter ou exploiter eux-mêmes le bien loué. »

Le Rapporteur,

FL. VAN CAUWENBERGH.

Teksten voorgesteld door de Commissie.

zonder geschrift aangegaan, eindigt bij het verstrijken van den tijd voor welken zij, volgens het vorig artikel, wordt geacht aangegaan te zijn.

» Niettemin mag de pachter de verhuurde plaatsen niet ontruimen noch er worden uitgezet tenzij na opzegging, gedaan zes maanden vóór het verstrijken van den wettelijken termijn.

ART. 2.

» De rechtbanken kunnen aan intredende pachters gematigd verlengde termijnen toestaan, volgens de eischen der billijkheid, rekening houdend met de rechten der intredende pachters of der eigenaars die het verhuurde goed gaan bewonen of zelf in gebruik nemen. »

Le Président,

JUSTIN VAN CLEËMPUTTE.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 6 JULI 1911.

- 1° Wetsvoorstel ten doel hebbende sommige wijzigingen te brengen in Boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek, in de hypothecaire wet van 16 December 1851 en in de wet op de grondbelasting.
- 2° Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de pacht van landgoederen.
- 3° Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek, betreffende het eindigen van de landpachten, zonder geschrift aangegaan.
- 4° Wetsvoorstel betreffende het eindigen van de landpachten (1).

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE (2) UITGEBRACHT DOOR DEN HEER VAN CAUWENBERGH.

MIJNE HEEREN,

De Kamer heeft, tot onderzoek, naar een bijzondere Commissie verwezen vier wetsvoorstellen, waarbij wijzigingen worden gebracht in bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, van de hypothecaire wet en van de wet op de grondbelasting, betreffende de verbintenissen van partijen in de pacht- en de huurovereenkomst.

Het eerste, naar volgorde, op 14 Juli 1909 ingediend door den heer Janson en medeleden, strekt :

1° Om nietig te verklaren in huurcontracten het beding van verbod voor den huurder zijne pacht voort te verhuren of af te staan ;

2° Om partijen te verplichten, vóór het ingaan van landpacht, te doen opmaken den staat van winning van het verpachte goed, den pachter veroorzakend tot eene nieuwe schatting te doen overgaan na afloop van den pachtermijn en diensvolgens te regelen de vergoedingen door den verhuurder verschuldigd aan den huurder ;

(1) Wetsvoorstellen, nrs 205 en 208 van 1908-1909, 136 en 227 van 1909-1910.

(2) De Commissie, voorgezeten door den heer Van Cleemputte, bestond uit de heeren Gillès de Pelichy, Hambursin, Van Cauwenbergh, Van de Walle.

3^o Om te beschouwen als niet geschreven zijnde de pachtbedingen, die bijzondere toevallen ten laste van den pachter leggen ;

4^o Om te verklaren dat een zonder geschrift aangegane pacht van een landeigendom wordt beschouwd als zijnde aangegaan voor drie jaren ;

5^o Om het voorrecht van den verpachter van een landeigendom te verminderen tot één jaar pacht en het voorrecht van den eigenaar van een huis af te schaffen, behoudens dezen, bij wijze van terugvordering, te veroorloven het zonder zijne toestemming weggenomen huisraad weder op die plaats te doen brengen, waar men het had weggenomen ;

6^o Om de eigenaars van landgoederen vrij te stellen van grondbelasting, indien hun kadastraal inkomen in 't geheel 60 frank niet overschrijdt.

Door het tweede wetsvoorstel, denzelfden dag overgelegd en ondertee-kend door de heeren Mechelynck, Buysse en Claes, werd aan artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek het volgende lid toegevoegd : « Echter wordt de termijn op ten minste zes maanden gesteld voor de pacht der landeigen-dommen. »

Het derde wetsvoorstel, ingediend op 25 Maart 1910, wijzigt artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek. Het luidt aldus :

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

Dit wetsvoorstel gaat uit van de heeren Rens en Janson, en is medeonder-teekend door de leden die het voorgaande voorstel opmaakten.

Eindelijk, een vierde voorstel werd op 4 Mei 1910 door den heer Veke-mans en medeleden ingediend ; het luidt als volgt :

« De pacht van landgoederen eindigt enkel door den opzeg dien eene der partijen aan de andere doet, zes maanden vóór het verstrijken van den tijd voor welken zij wordt geacht aangegaan te zijn, ingevolge het vorige artikel, of voor welken zij is aangegaan bij overeenkomst.

» Nietig is elk daarmede strijdig beding. »

De Commissie besliste de twee soorten van voorstellen afzonderlijk te onderzoeken en hare werkzaamheden aan te vangen met het bestudeeren van die welke betrekking hebben op het eindigen van de landpachten.

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende het eindigen der pachten zijn tamelijk onduidelijk en geven aanleiding tot uiteenlopende uitleggingen.

In hoofdstuk II van titel VIII, handelend over verhuring van zaken, voert de eerste afdeeling tot opschrift : « Van de regelen gemeen aan pachten van huizen en landgoederen », en in deze afdeeling is begrepen artikel 1736, luidende : « Indien de pacht zonder geschrift is aangegaan, zal eene der partijen aan de andere geen opzeg kunnen doen dan met inachtneming van de termijnen, door de plaatselijke gebruiken bepaald ».

Op 't eerste gezicht schijnt dit artikel van toepassing te zijn op de ver-huring van huizen en op de verpachting van landeigendommen.

't Is ongetwijfeld deze omstandigheid die de stellers van het tweede wetsvoorstel heeft aangezet tot het overleggen van hunnen tekst, waarbij aan dit artikel 1736 dezen volzin wordt toegevoegd : « Echter wordt de termijn op ten minste zes maanden gesteld voor de landeigendommen ».

Beschouwt men van nabij de artikelen vervat in de derde afdeling van hetzelfde hoofdstuk, getiteld : « Van de regelen bijzonder betrekkelijk tot landpacht », zoo komt men dra tot de overtuiging, dat de bijzondere bepalingen betreffende de landpachten afwijken van de algemeene bepalingen, gemeen aan alle pachten, en dat, bijgevolg, artikel 1736 enkel van toepassing is op de verhuring van huizen. Het voorstel om daaraan toe te voegen eene uitzonderlijke bepaling voor de verpachting van land en goederen, staat dus daar niet op zijne plaats. Het ware eene uitzondering op een algemeenen regel, niet van toepassing op verpachting van landgoederen.

Trouwens, verpachting van landgoederen eindigt niet door opzegging, beteekend volgens de termijnen bepaald door plaatselijk gebruik.

't Is het Burgerlijk Wetboek zelf dat den duur der zonder geschrift aangegane landpachten bepaalt (art. 1774) :

« De pacht van een land, zonder geschrift aangegaan, wordt geacht gemaakt te zijn voor den tijd dien de pachter noodig heeft om al de vruchten van het verpachte erf in te zamelen.

» Zoo wordt de pacht van eene weide, van een wijngaard en van allen anderen grond, waarvan de vruchten binnen den loop van het jaar geheel ingezameld worden, geacht te zijn aangegaan voor een jaar.

» De pacht van bouwlanden, welke in afwisselende zaaibeurten verdeeld zijn, wordt geacht te zijn aangegaan voor zoovele jaren als er zaaibeurten zijn. »

En artikel 1775 voegt daaraan toe : « De pacht van landerven, ofschoon zonder geschrift aangegaan, eindigt van rechtswege bij het verstrijken van den tijd voor welken zij, volgens het vorig artikel, wordt geacht aangegaan te zijn. »

Deze bepalingen zijn klaar, duidelijk en gebiedend; verhuring van huizen kan onbepaald duren en slechts eindigen door eene beteekende opzegging, met inachtneming van de termijnen, bij plaatselijk gebruik bepaald.

Hetzelfde geldt niet voor de verpachting van landgoederen.

Eene landpacht heeft altijd een streng bepaalden duur. Zij eindigt steeds, van rechtswege, na afloop van den termijn, daartoe bij de overeenkomst vastgesteld, indien er eene geschreven pachteedel bestaat; door de wet, indien de verpachting zonder akte geschiedt (artikel 1775).

Er is geene opzegging noodig om eene landpacht te doen eindigen; onverschillig of er sprake is van het gebruiken van gebouwen, van eene boerderij, hoe omvangrijk deze ook moge wezen, of van een onbeduidend perceeltje gronds, toch kan de pachter dadelijk worden uitgezet, evenals deze zijne hoeve of zijn land kan verlaten zonder den eigenaar vooraf opzegging te doen, zonder hem den tijd te gunnen een anderen pachter te vinden.

Dit is het recht volgens het Burgerlijk Wetboek; het is zoo streng, dat het

in België weinig ingang vond. Meermaals vervalt men in deze dwaling, dat artikel 1736 wel van toepassing zou kunnen zijn op landpachten, ten minste waar er sprake is van verhuring met inbegrip van gebouwen; doch dit is verkeerd; de wet spreekt uitdrukkelijk: de landpacht eindigt zonder opzegging.

Hier geldt wel de spreuk: *summum jus, summa injuria*.

In het Boek handelende over contracten en verbintenissen schrijft artikel 1136 van het Burgerlijk Wetboek dezen zeer wijzen regel voor, dat men « in de overeenkomsten moet nagaan welke de wederzijdsche bedoeling der contracteerende partijen is geweest ».

Welnu, het is niet vermetel te bevestigen dat in de pachtcellen, aangegaan zonder geschrift en bij eenvoudige mondelinge overeenkomst, de contracteerende partijen niet het inzicht hadden, aan hunne overeenkomst de uitlegging te geven, haar gegeven bij artikel 1775.

Zelfs is er gewezen geworden dat in een bepaalde streek de landpacht wordt ondersteld te zijn aangegaan voor onbepaalde tijd, behoudens die te doen ophouden door eene opzegging, gegeven drie maanden vóór den jaarlijkschen vervalltermijn.

Het naleven van het plaatselijk gebruik, de doorgaans welwillende betrekkingen tusschen verpachters en pachters, de gewoonte hebben voorzeker in ruime mate de theoretische strengheid van het Burgerlijk Wetboek getemperd.

Doch niet overal bestaan er plaatselijke gebruiken: zij verschillen vaak van plaats tot plaats en soms zijn zij onzeker.

Zoo deze rechterlijke beslissingen, ingegeven door een gevoel van billijkheid, de strengheid der wet verzachten, toch is het waar dat zij niet overeenkomen met de wet.

Het is dus onontbeerlijk de te strenge wetsbepalingen te wijzigen en deze in overeenstemming te brengen met de onderstelde bedoeling der contracteerende partijen, met de goede trouw die tot richtsnoer moet dienen bij het opmaken en uitvoeren van de overeenkomsten, alsmede met de gevoelens van welwillendheid, naastenliefde en vertrouwen, die de betrekkingen tusschen verpachters en pachters moeten regelen.

De wet moet ook worden gewijzigd in een zin van rechtvaardigheid:

1^o Opdat geene van beide partijen deze verrassing zou ondervinden, met name dat de pachter onvoorziens zijne hofstede kwijt raakt en dat de landerijen van den eigenaar ongebruikt blijven liggen;

2^o Om den pachter aan te moedigen zijne kultuur en zijn bedrijf te verbeteren en uit te breiden, ze op de hoogte van elken vooruitgang op landbouwgebied te houden.

Te dien einde is het noodig den tekst van art. 1775 van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen in dezen zin, dat de pacht van landgoederen, « zonder geschrift aangegaan », niet van rechtswege eindigt met het verloop van den tijd waarvoor zij, volgens artikel 1774, wordt geacht te zijn aangegaan, maar

dat stilzwijgende verlenging geschiedt, zoo eene van partijen de andere geene opzegging doet binnen de termijnen bepaald door het plaatselijk gebruik en ten minste zes maanden vooraf.

Door « geschreven pacht » verstaan wij niet alleen de pachten bij akte aangegaan, maar ook die aangegaan voor een afgesproken termijn en waarvan het bestaan voldoende in wetten is bewezen volgens de regelen van het Burgerlijk Wetboek.

Zoo sprekend, voeren wij nog geene nieuwigheid in; wij gedragen ons enkel aan de gevestigde rechtspraak.

Dient er meer te worden gedaan, behoort te worden beschouwd als zijnde van algemeen belang de verplichting om opzegging te doen, zelfs dan wanneer de geschreven pachten nadrukkelijk bepalen op welken dag de pacht eindigt?

Dat denken wij niet.

Als algemeene regel moet gelden, dat de vrijheid der overeenkomsten dient te worden geëerbiedigd.

In deze is er geene reden om af te wijken van dien regel.

De pachter zoowel als de eigenaar weten dat de pacht eindigt op een gestelden datum.

Beiden verkeerden in een klaren en duidelijken toestand. Dezen toestand hebben zij geregeld bij eene regelmatige overeenkomst, waarvan zij het bewijs bezitten; de pachtbedingen kunnen samenhangend zijn, de eene afhangend van de andere; het geheel kan beantwoorden aan eerbiedwaardige en billijke belangen, waarover partijen het best in staat zijn te oordeelen van 't oogenblik dat zij onderhandelen, beslissen en overeenkomen.

De pachters zijn geleerd genoeg om hunne belangen te begrijpen en hunne rechten te doen gelden; bij hen nam de ondernemingsgeest toe ten gevolge van vereenigingspractijk. Men mag ze niet behandelen als onmondig, als onbevoegd.

Is zelfs te duchten dat, door inbreuk te maken op de vrijheid der overeenkomsten, men zeldzamer pachten van langen duur zal doen sluiten.

Daarenboven kunnen de rechtbanken worden gemachtigd, aan uitredende pachters een gematigd verlengden termijn toe te staan, volgens de inschikkelijkheid der regelen van billijkheid en menschlievendheid, mits er rekening wordt gehouden met de rechten van den nieuwen pachter of van den eigenaar die zich zelf op het landbouwbedrijf wil toeleggen.

De Commissie tot herziening van het Burgerlijk Wetboek heeft den nieuwen titel: *Verhuring* bewerkt.

Artikel 40 van haar voorontwerp luidt aldus :

« Hebben partijen den duur van de pacht niet bepaald, dan mag de pachter het verhuurde goed niet verlaten noch er worden uitgezet tenzij na opzegging binnen de hierna bepaalde termijnen :

Voor de verhuring van landgoederen : één jaar vóór het verloop van den wettelijken termijn, wanneer de huizing, ten gebruike van den pachter, is verbonden met de boerderij; en drie maanden vóór den vervaldag, wanneer de landgoederen zijn verpacht zonder huizing ».

De Commissie stemde niet in met het gevoelen der opstellers van dit voorontwerp, voor zooverre het een onderscheid maakt tusschen verpachting van landgoederen met of zonder huizing ten dienste van den pachter.

Zij verkoos zich te houden aan een gelijken termijn van zes maanden; ongetwijfeld is deze termijn kort voor den pachter die aanzienlijke gebouwen betreft; doch voor pachten van dien aard is het gebruikelijk, geschreven pachten aan te gaan en dat wordt uit voorzichtigheid beide partijen aanbevolen.

Het ter Kamer ingediend wetsvoorstel, waarover dit onderzoek loopt, strekt tot vrijwaring der belangen van die kleine landbouwers welke onaanzienlijke boerderijen gebruiken, landerijen of weiden zonder huizing, waarvoor het geen gebruik is een pacht aan te gaan.

Is dit het geval, dan is in elke omstandigheid een termijn van zes maanden toereikend; men mag niet vergeten dat de partijen wederkeerige verbintenissen aangaan.

De pachter kan er belang bij hebben, de verhuurde plaatsen te ontruimen, eene grootere hofstede te betrekken.

Overweegt men dat de opzegging moet worden gedaan niet op om 't even welk tijdstip, maar vóór den dag waarop, volgens het Burgerlijk Wetboek, de pacht eindigt, zoo kan het gebeuren dat de pachter gelegenheid vindt eene betere hofstede aan te treffen, kort na afloop van zijne pacht, en niet meer kan opzeggen tegen den afloop van het ingegane jaar, doch enkel voor het volgende. Dus is hij voor nagenoeg twee jaren verbonden alvorens zijne hofstede te kunnen verlaten.

Die termijn is te lang voor den pachter en ook voor den eigenaar, wiens goed, in deze omstandigheid, kan verminderen in waarde, zoo hij gedwongen is het te koop te stellen, zooals hij ook blootstaat aan schade van wege een kwalijkgezinden pachter.

Men had voorgesteld, slechts een minimumtijd van drie maanden te bepalen voor de gevallen waar de huur een einde nemen moet op 1 October; de Commissie was echter van meening, dat het in dit geval een veeleer bijzonderen toestand geldt, welken partijen vrij zijn ook door bijzondere overeenkomsten te regelen.

De Commissie heeft de eer den volgende tekst voor te stellen, die, in zake van opzegging, zooveel mogelijk gelijkt op dien welken de stellers van het wetsontwerp tot herziening van het Burgerlijk Wetboek hebben aangenomen.

Textes proposés par la Commission.

ARTICLE PREMIER.

L'article 1775 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse à l'expir-

Teksten voorgesteld door de Commissie.

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 1775 van 't Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door onderstaande bepaling :

« De pacht van landerven, ofschoon zonder geschrift aangegaan, eindigt

Textes proposés par la Commission.

—
ration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'article précédent.

» Néanmoins le preneur ne pourra quitter les lieux loués ni en être expulsé qu'après congé donné six mois avant l'expiration du terme légal.

ART. 2.

» Les tribunaux peuvent accorder aux fermiers sortants des délais de grâce modérés suivant les exigences de l'équité, tout en tenant compte des droits des fermiers entrants ou des propriétaires allant habiter ou exploiter eux-mêmes le bien loué. »

De Verslaggever,

FL. VAN CAUWENBERGH.

Teksten voorgesteld door de Commissie.

—
bij het verstrijken van den tijd voor welken zij, volgens het vorig artikel, wordt geacht aangegaan te zijn.

» Niettemin mag de pachter de verhuurde plaatsen niet ontruimen noch er worden uitgezet tenzij na opzegging, gedaan zes maanden vóór het verstrijken van den wettelijken termijn.

ART. 2.

» De rechtbanken kunnen aan uitredende pachters gematigd verlengde termijnen toestaan, volgens de eischen der billijkheid, rekening houdend met de rechten der intredende pachters of der eigenaars die het verhuurde goed gaan bewonen of zelf in gebruik nemen. »

De Voorzitter,

JUSTIN VAN CLEEMPUTTE.