

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 12 MARS 1914.

- 1° Proposition de loi sur les congés dans les baux ruraux;
2° Proposition de loi sur les baux ruraux ⁽¹⁾.

RAPPORT

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

MESSIEURS,

Les quatre propositions de loi ayant pour objet : 1° d'apporter certaines modifications au livre III, titre VIII, chapitre I du Code civil, à la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 et à la loi sur la contribution foncière; 2° de modifier l'article 1736 du Code civil en ce qui concerne les baux des fonds ruraux; 3° et 4° de régler la cessation des baux à ferme faits « sans écrit », sont devenues caduques par suite de la dissolution des Chambres, survenue au cours de l'année 1912.

Ces propositions ont fait l'objet d'un rapport déposé en séance de 6 juillet 1914 (document n° 240). La Commission avait soumis à un examen spécial les propositions ayant trait à la fin des baux ruraux et elle avait ajourné la discussion de celles relatives aux autres objets.

Deux nouvelles propositions de loi dues à l'initiative de membres de la Chambre, ont été déposées les 19 novembre et 19 décembre 1912 (n° 24 et 25). Elles se rapportent, l'une à la durée du bail rural, toutes deux à la cessation des baux ruraux et aux congés à donner.

La Chambre en a renvoyé l'examen à une Commission spéciale composée des membres de l'ancienne commission.

Ces propositions ont pour objet :

La première, de disposer 1° que le preneur des biens ruraux par bail fait par écrit ou sans écrit ne pourra subir congé que pour l'époque ordinaire fixée par l'usage des lieux quant à l'expiration des locations et moyennant préavis d'un an, 2° que toute clause contraire est nulle.

(1) Propositions de loi n°s 24 et 25 (session de 1912-1913).

(2) La Commission était composée de MM. Van Cleemputte, président, Gillès de Pelichy, Niezette, Van Cauwenbergh, rapporteur, et Vandewalle.

La seconde a pour but de remplacer l'article 1774 du Code civil par la disposition suivante : « Le bail, sans écrit, d'un fonds rural est censé fait pour le terme de trois ans » et de rédiger ainsi l'article 1775 : « Si le bail est fait sans écrit, l'une des deux parties ne pourra mettre fin au bail sans donner congé à l'autre un an avant l'expiration du terme triennal; à défaut de ce congé, il s'opère un nouveau bail de trois ans. »

Les questions à résoudre par la Commission peuvent donc se résumer ainsi :

1° Y a-t-il lieu de modifier l'article 1774 du Code civil qui porte que « le bail, 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 » ?

Spécialement y a-t-il lieu de fixer uniformément la durée de tous les baux ruraux faits sans écrit à trois ans, quelle que soit la nature du fonds rural, quelles que soient les conditions de la culture ?

2° Y a-t-il lieu de modifier l'article 1775 du même Code, disposant 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 ?

Dans l'affirmative, faut-il appliquer aux baux à ferme les dispositions réglant les baux à loyer ?

Si non, tout en conservant les dispositions de l'article 1775 du Code civil, n'y a-t-il pas lieu de subordonner la faculté d'expulser le preneur à un congé préalablement signifié ?

S'il faut, signifier un congé, quel doit être le délai du congé, l'obligation de donner congé incombe-t-elle au bailleur seul, ou l'obligation de donner congé est-elle réciproque, en ce sens que le bailleur ne pourrait expulser le preneur sans lui faire signifier un congé préalable, et que le preneur ne pourrait abandonner sa culture sans prévenir son bailleur par un dédit donné en temps opportun ?

3° Y a-t-il lieu d'appliquer l'obligation du congé tant aux baux faits par écrit qu'aux baux faits sans écrit ?

4° Y a-t-il lieu de déclarer ces dispositions d'ordre public et, par voie de conséquence, de décider que toute clause contraire est nulle ?

Avant d'examiner chacune de ces questions il est indispensable de faire une observation préliminaire.

On se méprend sur l'effet des usages locaux en matière de baux, et spécialement de baux ruraux.

Nous voyons des magistrats codifier ces usages et annoncer que dans leurs sentences telles et telles règles seront suivies (proposition de loi du 14 juillet 1909, n° 208. Développements); nous voyons le Conseil supérieur d'agriculture invoquer ces usages pour rechercher l'époque du congé à donner aux fermiers (*Bulletin* du Conseil supérieur de l'agriculture, session de 1904-1905), et se prévaloir de l'article 1736 relatif aux baux à loyer, comme s'il était applicable aux baux à ferme. (Rapport sur les modifications à introduire dans le contrat de louage, même session, p. 11).

Or, l'usage des lieux ne peut être invoqué, comme loi, ni pour la durée du bail, ni pour le congé.

La loi du 30 ventôse an XII abroge tous les usages locaux : « à compter du jour où le code civil sera exécutoire les lois romaines, les ordonnances, les coutumes générales ou locales, les statuts, les règlements cesseront d'avoir force de loi générale ou particulière dans les matières qui sont l'objet des dites lois composant le code civil » (art. 7).

Il résulte de cette disposition que les usages locaux sont abrogés explicitement, non seulement s'ils sont contraires aux dispositions du code civil, mais pour toutes les matières réglées par le code civil.

Spécialement, l'usage local ne peut être invoqué pour la durée des baux à ferme, parce que cet objet est réglé par l'article 1774 du code civil, ni pour le congé parce que 1° l'article 1775 déclare que le bail à ferme finit de *plein droit* à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait; « 2° parce que le bail, sans écrit, d'un fonds *rural*, est censé fait pour le temps qui est nécessaire à fin que le preneur recueille tous les fruits l'héritage affermé ».

L'usage ne peut être invoqué que dans les conditions suivantes : 1° si le Code y renvoie expressément, notamment en matière de bail, *a*) pour le congé à donner en matière de baux à loyer (art. 1736, 1748, 1762); *b*) pour l'indemnité à payer au locataire évincé (art. 1745); *c*) pour les réparations locatives (art. 1734); *d*) pour la durée des baux de meubles (art. 1757); *e*) pour la durée d'un bail à loyer par suite de tacite reconduction (art. 1759); enfin *f*) en matière de baux à ferme (art. 1777) pour les logements convenables à laisser tant aux fermiers entrants qu'aux fermiers sortants, aux facilités pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire.

2° On peut invoquer l'usage des lieux pour interpréter les clauses ambiguës d'un contrat ou pour suppléer ce qui n'a pas été convenu expressément (art. 1139 et 1160).

Tel est le rôle assigné aux usages locaux dans notre législation.

La jurisprudence de nos cours et tribunaux est bien établie à cet égard.

Un arrêt de la cour de Gand (26 mars 1902, Pas. II, 343) semble faire fléchir les principes pour faire retour aux usages locaux. Il n'en est rien. L'arrêt se borne à faire une application des règles d'interprétation inscrites aux articles 1139 et 1160, en décidant qu'il peut résulter de présomptions que les parties ont eu l'intention de faire application non de la loi, mais d'usages anciens.

Il reste donc vrai, le bail à ferme a toujours une durée limitée, soit par le contrat, soit par la loi ; dès lors dans le système du Code civil le fermier peut être expulsé à l'expiration du bail, sans qu'il soit besoin de donner congé, comme il peut quitter à l'expiration du bail, sans prévenir son bailleur.

La place qu'occupe dans le Code l'article 1736 a donné lieu à des interprétations erronées. Il est inscrit 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. » En réalité il ne s'applique qu'aux baux à loyer. Les dispositions des articles 1774 et 1775 ne laissent aucun doute à cet égard. La jurisprudence est constante.

Ces observations faites, nous abordons l'examen des diverses questions soulevées par les deux propositions de loi.

I. Y a-t-il lieu de modifier l'article 1774 du Code civil fixant la durée du bail?

Cet article est ainsi conçu :

« Le bail, 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 de l'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. »

Ainsi qu'il vient d'être dit, le bail d'un fonds rural a toujours une durée limitée, soit par l'article 1774, soit par une convention dérogeant à cet article; il en est encore ainsi lorsque les parties sont considérées comme se référant aux usages.

La disposition du code n'est pas nouvelle; elle était appliquée de temps immémorial dans les pays de droit coutumier. POTHIER en témoigne dans son *Traité du louage*, partie I, chap. 2, sect. 1, art. 4, n° 28 (1).

Les commentateurs du Code civil ne parlent pas autrement que POTHIER. LAURENT enseigne la même doctrine (2).

(1) « Le temps que doit durer le bail est ordinairement exprimé par le contrat; si on a omis de l'exprimer le bail ne laisse pas d'être valable, et si c'est le bail d'un héritage dont les fruits se recueillent tous les ans, tel qu'un pré, une vigne, etc., le bail, lorsque le temps n'est pas exprimé par le contrat, est censé fait pour an; lorsque le bail est d'un héritage dont les fruits ne se recueillent qu'après plusieurs années, le bail est censé fait pour tout le temps qui est nécessaire pour que le fermier en puisse percevoir les fruits. Par exemple, si après avoir péché mon étang, qu'on a coutume de pêcher tous les trois ans, je le donne à ferme à quelqu'un pour un certain prix, sans exprimer pour quel temps, je suis censé l'avoir donné à ferme pour le temps de trois ans.

» Lorsque les terres d'une métairie sont partagées en trois soles ou saisons, comme en Beauce, où une partie s'ensemence en blé, une autre partie en avoine et autres menus grains, qui se sèment au mois de mars, et une autre se repose, si le temps que doit durer le bail n'est pas exprimé par le contrat et qu'il soit dit seulement que le bail est fait à raison de tant par an, je pense que le bail doit être présumé fait pour le temps de trois ans.

» Par la même raison, dans le Val-de-Loire où les terres sont partagées en deux saisons, dont l'une tour à tour est ensemencée et l'autre se repose, le temps du bail, lorsqu'il n'est pas exprimé par le contrat, doit être de deux ans.

» De même, lorsque les bois taillis d'un domaine sont partagés en un certain nombre de coupes, par exemple en douze coupes dont il est fait une tous les ans, le bail, lorsque le temps n'est pas exprimé doit être tenu fait pour autant d'années qu'il y a de coupes. »

(2) « Le bail peut aussi avoir une durée fixe en vertu de la loi. Il y a des cas où le Code civil dans le silence des parties fixe la durée du bail. On applique alors le principe de l'article 1757 : « Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé »; le bail a un terme fixe quoiqu'il n'ait pas été fait par écrit, on pourrait dire parce qu'il a été fait sans écrit; c'est parce que les parties n'ont pas dressé d'acte, qu'elles n'ont pas songé à faire une convention sur la durée du bail. Quels sont les cas dans lesquels le bail a une durée légale? Le

Quant à la durée du bail, la proposition de loi n° 23 est ainsi conçue : « L'article 1774 du code civil est remplacé par la disposition suivante : « Le bail, sans écrit, d'un fonds rural est censé fait pour le terme de trois ans. »

Les signataires de cette proposition la motivent ainsi : « L'article 1774 ne fixe pas de durée certaine pour le bail des terres, sauf pour les prés, les vignes ou fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours d'une année. Pour le surplus, on se conforme dans la pratique aux usages locaux ; parfois la terre est louée pour trois ans, mais le plus souvent le bail n'est que d'un an. Dans l'intérêt de l'agriculture, cette durée est trop courte ; les usages locaux ne peuvent pas être suivis et, sauf stipulation contraire, cette durée devrait toujours être de trois ans, même lorsqu'il s'agit de prés et de vignobles. »

Les honorables membres se trompent en affirmant qu'il faut absolument suivre les usages locaux ; non, ce ne sont pas les usages locaux qu'on suit, mais la nature de la culture, qui est en conformité avec les usages. Le prix de location payé par le fermier est une redevance pour les fruits, le fermier doit

cas le plus important est celui des biens ruraux ; il est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé (art. 1774) ; nous reviendrons à cette disposition en expliquant les règles particulières aux baux à ferme. Pour le moment, nous constatons que le bail d'un fonds rural a toujours une durée fixe soit en vertu de la convention des parties, ce que l'article 1737 appelle un bail fait par écrit, soit en vertu de la loi ce que l'article 1774 appelle un bail fait sans écrit, dans ce dernier cas il y a une convention tacite que la loi présume en se fondant sur l'intention des parties contractantes. (LAURENT, t. XXV, n° 320, p. 356.)

» La nature des choses et l'intention des parties contractantes suffisent pour déterminer la durée de la jouissance du fermier, celui-ci en prenant un héritage à ferme veut naturellement en recueillir tous les fruits, le bail doit donc durer pendant le temps qui sera nécessaire pour que le preneur puisse faire la récolte. Or, le bail comprend le plus souvent des terres labourables dont la culture est divisée en trois soles ou saisons ; il faut dans ce cas trois ans pour que le fermier jouisse de toutes les parties de l'héritage c'est-à-dire, pour qu'il récolte tous les fruits que les trois soles sont destinées à produire ; partant, la durée légale du bail sera de trois ans.

» Le système des soles est abandonné généralement, en ce sens qu'il n'y a plus de jachère, est-ce à dire que par suite de cette innovation, l'article 1774 ne doit plus recevoir son application ? On l'a prétendu en vertu de ce vieil adage que la cause cessant, l'effet doit cesser. La Cour de cassation a rejeté cette fausse application de la loi. Il n'est pas exact de dire que la distribution des terres en soles n'a pas de raison d'être là où on ne laisse plus une des soles en jachère. L'usage des soles s'est introduit parce que l'expérience a prouvé que la culture des terres doit varier, c'est cette variété qui procure au sol le repos relatif dont il a besoin ; de même que l'homme d'études se repose en changeant d'occupation. Peu importe donc qu'il n'y ait plus de jachère, pour mieux dire, depuis qu'on ne laisse plus reposer d'une manière absolue l'une des trois saisons, il devient encore plus nécessaire de varier les cultures. Dans l'espèce jugée par la Cour de cassation, il y avait assolement triennal, une sole à blé, une sole à mars et une troisième désignée par le terme traditionnel de jachère, mais cultivée en plantes oléagineuses, ce qu'on appelle en France le reboulage. La substitution du reboulage à la jachère n'empêche pas la rotation triennale des récoltes propres à chacune des soles ; il faut toujours trois ans pour que chaque partie d'un domaine produise une récolte de blé ; donc ce bail doit toujours durer trois ans quand la ferme est divisée en trois soles. (Cassation de France, rejet, 16 août 1853. DALLOZ, 1854, t. I, p. 85. — LAURENT, t. XXV, page 523, n° 470. »

recueillir tous les fruits que la terre est susceptible de produire et, si cette production ne se fait pas en un an, et si un roulement est nécessaire pour que la récolte soit complète, le bail dure les années requises pour que ce roulement s'opère. Voilà la loi, à l'application de laquelle les tribunaux ne se refuseront pas.

Le vote de la proposition nouvelle serait un retour au régime qui paraît avoir été en usage chez les Romains, le temps le plus ordinaire des baux à loyer ou à ferme était le temps d'un *lustre*, qui est de cinq ans, « in quinquennium » (POTHIER, *Traité du Louage*, cité, n° 27).

La durée uniforme des baux ruraux remplacerait la durée variable en usage dans nos contrées depuis des siècles sous le régime des coutumes et du Code civil.

L'idée a été favorablement accueillie par le Conseil supérieur de l'agriculture (séance du 17 mai 1911).

Dans les termes généraux où elle est conçue, la proposition n'est guère admissible, s'appliquant aux baux de tous les fonds ruraux, sans distinction, elle ne répondrait pas aux exigences des baux sans écrit d'un fonds rural dont les fruits se récolteraient dans un espace de temps plus long que trois ans. Pour ne citer qu'un exemple : celui de la location d'un bois taillis dont les coupes se feraient en *cinq ou six ans*; le fermier doit pouvoir jouir de son droit, à l'instar de l'usufruitier dont le droit est réglé par l'article 590 du Code civil.

D'autre part, la proposition semble présenter de graves inconvénients :

Et d'abord il faut avant tout recommander les contrats écrits. Des modèles-types de baux ont été publiés par le Ministère de l'agriculture pour les diverses régions du pays; les droits d'enregistrement ont été réduits à un droit fixe des plus modérés; rien n'empêche les parties de régler leurs conventions en pleine et entière liberté et d'en dresser acte.

Tous les droits seront ainsi sauvegardés pour ceux qui ont souci de leurs intérêts. Les bailleurs et les preneurs pourront convenir des conditions les plus favorables à l'agriculture, à l'amélioration des fonds.

Lier les parties en toutes circonstances par des baux triennaux pour toutes espèces de fonds *ruraux*, *fermes*, terres isolées, prés, pâtures, c'est d'abord léser le propriétaire en le privant de la libre disposition de son bien, s'il veut le vendre ou le réaliser de quelque manière que ce soit ; c'est léser aussi le petit fermier, qui ne pourra résilier son bail s'il a l'occasion d'agrandir son exploitation ou d'améliorer sa position en louant un bien plus favorable pour lui.

Qu'on veuille bien remarquer que le délai de trois ans se trouvera augmenté du délai requis pour donner congé si les occasions pour le propriétaire de vendre ou pour le fermier d'améliorer sa position se présentent à la fin d'une période triennale ; mais après l'expiration du délai utile pour signifier congé, les parties peuvent être liées pour un terme s'approchant de quatre années.

Qu'on veuille ne pas perdre de vue que si le fermier a l'intention de faire de grandes améliorations aux terres, il a la ressource de contracter

un bail à long terme, tandis que pour rendre ces améliorations rémunératrices un terme de trois ans est absolument insuffisant.

En somme, les inconvénients d'un tel régime paraissent plus grands que les avantages pouvant en résulter.

Votre Commission n'a pas cru pouvoir, pour le moment, se rallier à cette proposition.

L'examen attentif des discussions, qui se sont produites au Conseil supérieur d'agriculture et ailleurs, a révélé l'existence de deux courants d'opinion, dont les défenseurs subissent l'influence des habitudes de la région qu'ils habitent ou dont il sont originaires. Au Limbourg et en Hesbaye, on est partisan du bail de trois ans, parcequ'il y est d'usage de fumer les terres tous les trois ans ; en Flandre on est partisan du bail d'un an, parce que à l'expiration du bail le fermier entrant doit payer au fermier l'indemnité pour travaux, semailles, engrais et arrière engrais (*pachtersrecht* ou *mestrecht* « navette ») ; d'ailleurs la nature du sol et les modes de culture sont autres.

La Commission a cru qu'avant de décréter une mesure uniforme pour tout le pays, et si discordante d'avec les habitudes séculaires, il faudrait instituer une enquête dans toutes les régions du pays, une enquête décentralisée, permettant à tous les organismes locaux de donner leur avis.

* * *

II. — Y a-t-il lieu de modifier l'article 1775 du Code civil disposant que les baux ruraux quoique faits sans écrit cessent de plein droit à l'expiration du temps pour lequel ils sont censés faits selon l'article précédent.

L'application de cet article aux expulsions de locataires pour cause de fin de bail a donné lieu à des situations vraiment pénibles et qu'il importe de prévenir.

Il y a lieu de rechercher le moyen le plus opportun.

Les deux propositions de loi renvoyées à l'examen de votre Commission tendent à ce but.

La première ajoute au Code civil un article 1775^{bis} ainsi conçu :

« Le preneur de biens ruraux par bail fait par écrit ou sans écrit ne pourra recevoir congé que pour l'époque ordinaire fixée par l'usage des lieux pour l'expiration des locations et moyennant préavis d'un an.

» Toute clause contraire est nulle. »

La seconde proposition modifie l'article 1775 dans les termes que voici :

« Si le bail est fait sans écrit, l'une des deux parties ne pourra mettre fin au bail sans donner congé à l'autre un an avant l'expiration du terme triennal.

» A défaut de ce congé, il s'opère un nouveau bail de trois ans. »

Avant de discuter ces deux propositions, nous estimons utile de mettre sous les yeux de la Chambre une disposition émanant de la commission de revision du Code civil, disposition ainsi conçue :

« Article 40. 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*. »

Après mûr examen, la commission a conclu qu'il n'est pas possible d'admettre la première proposition de loi. En défendant de donner congé au preneur de biens ruraux pour une *autre époque que celle fixée par l'usage des lieux* quant à l'expiration des locations, on viole inutilement et sans profit pour personne la liberté des conventions.

Les parties sont parfaitement libres de fixer l'époque inchoative du bail au moment qu'elles jugent opportun. En fixant invariablement, et malgré toute convention contraire, cette époque à celle des usages locaux, on oublie 1° qu'il y a une époque légale, celle fixée par la récolte des derniers fruits; 2° que les usages sont loin d'être concordant, ils varient non seulement de région à région et de commune à commune, mais dans la même localité il y a des baux commençant à des moments différents, soit qu'il s'agisse de terres isolées, soit qu'il s'agisse de fermes, soit qu'il s'agisse de prés ou pâtures; certains baux commencent à la récolte levée et avant les semailles, 15 août, 1^{er} octobre, d'autres après les semailles faites, 25 décembre, 15 mars, 1^{er} mai; 3° que ces usages séculaires sont en rapport avec les contingences de la culture et c'est un des motifs pour lesquels ils suppléent aux conventions; 4° que les parties ont pu faire, au sujet du terme des conventions diverses, d'après leur intérêt commun, ou en combinant leurs intérêts respectifs.

Et, d'ailleurs, les administrations publiques dressent des cahiers de charges et des conditions que souvent les particuliers reproduisent en tout ou en partie.

Il suffit de dire que le congé doit être donné un temps suffisant avant la fin du bail, avant l'échéance du terme, comme le fait le texte de la commission de revision du Code.

Ce terme est toujours connu et il n'y a aucune difficulté à l'établir; en règle générale, il peut être prouvé par écrit, au moyen des quittances du prix de fermage, il peut l'être par la nature de la culture ou par la nature même des fonds ruraux. L'usage a, en fait pour suppléer au silence des conventions, la valeur que l'on sait, car le concours tacite des volontés vaut leur concours exprès.

La seconde proposition porte que l'une des parties ne pourra mettre fin au bail sans donner congé à l'autre un an avant l'expiration du terme.

On ne peut admettre cette règle absolue.

Pour les biens ruraux, dans la rigueur juridique, ce n'est pas le congé qui met fin au bail, c'est l'expiration du terme.

L'erreur provient de la confusion faite entre le bail à loyer et le bail à ferme.

Le bail à loyer fait sans écrit a une durée illimitée, et pour mettre fin au bail il faut une signification de congé; le congé peut se faire, d'après l'usage, avant chaque échéance des loyers.

Le bail à ferme n'a pas une durée illimitée, sa durée légale est fixe, le temps nécessaire pour récolter les fruits; en fait, ce temps sera au moins d'un an.

Le congé, si la loi en introduit l'obligation, ne pourra donc être donné que pour la fin du bail formel : *eadem est vis tacite quam expressi*.

De là la conséquence actée par la Commission de revision du Code civil dans les termes suivants :

« Est-ce à dire que le congé soit nécessaire pour mettre fin au bail, en ce sens qu'à défaut dudit congé le bail continuerait à courir ? Evidemment non, puisque le bail n'a été conclu que pour un temps déterminé par la loi et que ce temps est révolu. Le bail a donc pris fin. Seulement, la loi, pour les motifs ci-dessus exposés interdirait au fermier de quitter les lieux sans congé et au bailleur de l'expulser sans congé. Il est rationnel qu'en l'absence de celui-ci les parties peuvent légitimement compter qu'à l'expiration du bail en cours, il s'en formera un nouveau, qu'il y aura reconduction. »

Cette obligation doit-elle être réciproque en ce sens que si le bailleur ne peut expulser le preneur sans donner congé, celui-ci ne pourrait quitter à l'expiration du terme, les lieux loués à moins de donner congé à son bailleur ?

L'affirmative nous semble juste.

Le contrat de louage est un contrat synalagmatique ; les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres ; ce contrat est commutatif, les parties s'engageant à donner une chose qui est regardée comme l'équivalent de ce qu'on donne ou de ce qu'on fait pour elles (articles 1102 et 1104 du Code civil). Il est de toute justice que les obligations des parties soient autant que possible corrélatives. Nous ne voyons aucune raison plausible pour obliger le propriétaire à donner congé à son fermier, sans obliger réciproquement celui-ci, à signifier congé au bailleur, si à l'expiration du terme légal de son bail il veut quitter le bien loué. Si le preneur doit être averti à temps pour pouvoir trouver soit un autre logement, soit une autre terre, il est juste que le bailleur soit averti à temps pour se procurer un autre fermier.

Le texte proposé par la Commission de revision du Code civil donne toute satisfaction à cet égard.

Votre commission n'a néanmoins pu se rallier à la thèse admise par la Commission du Code civil en ce qui concerne les conséquences du congé signifié. Le rapporteur, s'exprime à cet égard, en ces termes :

« La circonstance que le preneur ne peut quitter les lieux ni en être expulsé sans congé préalable, lorsqu'il s'agit d'un bail à durée légale, n'a aucune influence sur la tacite reconduction. Nonobstant l'obligation de donner congé le bail n'en a pas moins une durée fixe et finit de plein droit à l'expiration du terme. De telle sorte que si un preneur, par exemple, se permettait de quitter les lieux sans avoir donné congé, le bail ne cesserait pas moins, et en l'absence de concours de volonté, il ne pourrait pas y avoir de reconduction. Seulement, le départ du preneur sans congé serait une infraction de la loi du bail et l'exposerait de ce chef à des dommages intérêts. Les mêmes principes s'appliquent à l'expulsion ordonnée par le bailleur sans congé préalable.

» Pour les baux à terme légal comme à terme conventionnel, la condition

de toute tacite reconduction est donc que le preneur soit et ait été laissé en possession. »

La Commission est d'accord sur ce point qu'il ne faut pas appliquer aux baux à ferme les règles prescrites pour les baux à loyer. La disposition de l'article 1773 du Code civil doit être maintenue intacte, mais la faculté d'expulser un fermier doit être subordonnée à la signification d'un congé, lequel d'ailleurs aura pour effet d'empêcher la tacite reconduction; et la sanction sera non pas dans l'allocation de dommages-intérêts à l'expulsé, mais l'obstacle légal à l'expulsion.

En disant que le preneur ne peut quitter les lieux loués ni en être expulsé sans avoir donné ou reçu congé, nous entendons ces termes dans leur sens propre et littéral. A notre avis il s'opère une tacite reconduction à l'expiration du terme légal du bail; le consentement des parties y est acquis du moment qu'elles ne se donnent pas congé et le fermier est laissé en possession à la fin du bail parce qu'il n'est pas au pouvoir du bailleur de l'expulser, et quant à lui-même s'il quittait les lieux loués il violerait son contrat au de la même manière qu'il le violerait s'il quittait au milieu de l'année ou à toute autre époque indue.

Du moment que le congé n'est pas donné en temps opportun les parties savent qu'à l'expiration du bail, il y aura non la continuation d'un bail à durée indéterminée mais tacite reconduction du bail qui vient de finir, reconduction, relocation ou location à nouveau dans les mêmes conditions.

*
* *

Quel doit être le délai du congé ?

Les deux propositions de loi indiquent une année, la Commission de revision du Code civil propose une année lorsque les logements à l'usage du fermier sont annexés à l'exploitation et six mois lorsque les fonds sont loués sans logement.

Le Conseil supérieur d'agriculture, en séance du 30 juin 1909, a arrêté la rédaction suivante :

« Celui qui désire mettre fin au bail d'un fonds rural doit prévenir l'autre partie au moins six mois d'avance lorsqu'il s'agit d'une terre ou d'une prairie louée sans bâtiment, et d'une année pour les fermes. » Mais ce conseil perd de vue que c'est l'expiration du terme qui met fin au bail en non le congé.

Le rapport déposé au nom de votre commission le 6 juillet 1911 fixait un délai de six mois.

Malgré les inconvénients d'un congé donné à une distance assez longue avant l'échéance du bail, la majorité de la Commission a préféré se rallier pour l'époque du congé, au sentiment du Conseil supérieur de l'agriculture et de la Commission de revision du Code civil mais en faisant une distinction, qui nous a paru conforme à l'équité, à la bonne foi, à l'humanité.

Le délai de six mois serait admis lorsque les fonds sont loués sans bâtiments à l'usage du fermier, et le délai serait porté à une année lorsque les bâtiments à l'usage du fermier sont, d'après la convention, annexés à l'ex-

exploitation. La commission entend par bâtiments à l'usage du fermier, les granges, les étables, aussi bien que la ferme proprement dite, l'habitation.

Le motif qui a dicté le sentiment de la majorité des membres de la Commission est la grande difficulté que peut rencontrer, pour le fermier, de trouver des terres avec un logement, ou, pour le propriétaire, de trouver un fermier non pas de terres seules, « courantes », mais de terres avec les bâtiments nécessaires.

*
* *

III. — Enfin, l'obligation de signifier congé doit-elle s'appliquer même aux baux *écrits* déterminant *formellement* le jour où le bail prendra fin ?

IV. — La disposition à voter doit-elle être d'ordre public, en ce sens que toute stipulation contraire, dispensant du congé, augmentant ou diminuant le délai du congé, soit au profit du fermier, soit au profit du propriétaire, doive ou être réputée nulle.

Ces questions ont été résolues négativement dans le rapport déposé le 6 juillet 1911. Nous reproduisons les termes des motifs qui ont déterminé la manière de voir de la Commission :

« 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 au 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.

Ces considérations n'ont rien perdu de leur valeur; nous les maintenons, nous ajoutons que la prudence commande tant au bailleur qu'au preneur de renouveler les baux écrits assez tôt pour s'assurer des intentions des parties, pour être fixés sur le point de savoir si l'on contractera un nouveau bail. La loi donne aux parties toutes les facilités à cette fin. Elle y appelle leur attention : les baux des fonds ruraux appartenant à des incapables peuvent

être renouvelés trois ans avant leur expiration (articles 598, 1430 et 1718 du Code civil). »

Votre Commission ne propose pas de disposition au sujet de la durée des baux : elle laisse cette durée sous l'empire de la législation existante, en tenant compte des usages locaux, suppléant, d'après le Code civil, au silence des conventions, et ainsi ces usages peuvent fixer la fin du bail à une date postérieure à l'enlèvement des récoltes; tel l'usage, dans une partie notable du pays, de conserver comme fin de bail la Noël, quoique les récoltes aient été enlevées et que déjà le fermier ait labouré, ensemencé, etc. De même, le texte que la commission vous propose n'affecte pas le système de la loi en vigueur quant à la *preuve* du bail.

Mais il importe de prévenir les incertitudes, les surprises, les situations pénibles auxquelles peut donner lieu la cessation de l'*occupation*, à la fin du bail; il importe que les deux parties sachent, à temps, à quoi s'attendre.

De là, le congé obligatoire, sauf si le bail fait par écrit a fixé la durée du bail.

En reproduisant ces termes du Code civil : « bail fait par écrit », la commission leur laisse le sens fixé par la jurisprudence, savoir : lorsqu'il n'y a pas de *preuve écrite* (ou d'aveu judiciaire) de la *durée fixe du bail*.

L'existence du bail ne dépend pas d'un écrit.

De là encore, la prohibition de la *preuve testimoniale* du congé.

Cette prohibition est réglée par le Code civil, c'est-à-dire qu'il n'est pas fait exception à la règle dans les cas prévus par les articles 134 et suivants.

La Commission a l'honneur de proposer à la Chambre de voter un texte se rapprochant sensiblement de la rédaction adoptée par les auteurs de l'avant-projet de revision du Code civil et dont la teneur suit.

Le Rapporteur,

VAN CAUWENBERGH.

Le Président,

J. VAN CLEEMPUTTE.



Texte proposé par la Commission.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

ARTICLE PREMIER.

EERSTE ARTIKEL.

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

Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door onderstaande bepaling :

« Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon le présent Code.

« De pacht van landerven, ofschoon zonder geschrift aangegaan, eindigt bij het verstrijken van den tijd voor welken zij, volgens het tegenwoordig Wetboek, wordt geacht aangegaan te zijn.

» Néanmoins, le bailleur ne pourra obtenir l'expulsion du preneur et le preneur ne pourra quitter les lieux loués sans un congé donné à l'autre partie.

» Niettemin kan de verhuurder de uitzetting van den pachter niet bekomen en mag de pachter de verhuurde plaatsen niet ontruimen tenzij na opzegging gedaan aan de andere partij.

» Ce congé sera donné, un an avant l'expiration du terme, lorsque le bail comprendra des bâtimens à l'usage du fermier, et six mois, lorsque le bail n'en comprendra pas.

» Deze opzegging moet worden gedaan één jaar vóór het verstrijken van den termijn, als de gebouwen ten dienste van den pachter tot het bedrijf behooren, en zes maanden als de erven zonder gebouwen verhuurd zijn.

» Il en sera de même lorsque le contrat fait par écrit n'aura pas fixé la durée du bail.

» Deze regel is eveneens van toepassing, wanneer het contract, schriftelijk aangegaan, den duur der pacht niet heeft bepaald.

» La preuve du congé donné ne peut être reçue par témoins. »

» Het getuigenbewijs der gedane opzegging wordt niet toegelaten. »

ART. 2.

ART. 2.

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

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



Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 12 MAART 1914.

- 1^o Wetsvoorstel betreffende den opzeg bij de pacht van landgoederen;
2^o Wetsvoorstel betreffende de pachtcontracten (1).
-

VERSLAG

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

MIJNE HEEREN,

Ten gevolge van de ontbinding der Kamers in 1912, vervielen de vier wetsvoorstellen, die ten doel hadden : 1^o sommige wijzigingen te brengen in Boek III, titel VII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, in de hypothecaire wet van 16 December 1881 en in de wet op de grondbelasting; 2^o artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de pacht van landerven te wijzigen; 3^o en 4^o het eindigen der landpachten, aangegaan zonder geschrift, te regelen.

Over die voorstellen werd verslag uitgebracht ter vergadering van 6 Juli 1911 (stuk n^o 210). De Commissie had de voorstellen betreffende het eindigen van de pachtcontracten bijzonder onderzocht en de behandeling van de overige voorstellen verdaagd.

Twee nieuwe wetsvoorstellen werden door leden van de Kamer ingediend den 19^{en} November en den 19^{en} December 1912 (n^{rs} 24 en 25). Een van die voorstellen bedoelde den duur van het pachtcontract, beide beoogden het eindigen van de pachtcontracten en het opzeggen dat moet geschieden.

Eene Bijzondere Commissie, bestaande uit de leden van de vroegere Commissie, werd belast met het onderzoek van beide voorstellen.

Krachtens het eerste voorstel mag den huurder van landgoederen, hetzij de pacht werd aangegaan met of zonder geschrift, geen opzeg worden gedaan tenzij tegen het gewone tijdstip, door de plaatselijke gebruiken

(1) Wetsvoorstellen, n^{rs} 24 en 25 (zittingsjaar 1912-1913).

(2) De Commissie bestond uit de heeren Van Cleemputte, voorzitter, Gillès de Pelichy, Niezette, Van Cauwenbergh, verslaggever, en Vandewalle.

bepaald voor het eindigen der pachten en mits de opzeg een jaar vooraf geschiedt; dit voorstel bepaalt verder dat elk daarmede strijdig beding nietig is.

Het tweede heeft ten doel, artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek te vervangen door de volgende bepaling : « De niet geschreven pacht van landgoederen wordt geacht te zijn aangegaan voor een termijn van drie jaar », en artikel 1775 aldus te doen luiden : « Bestaat er geen geschreven pacht, dan kan één van beide partijen niet een einde maken aan de pacht zonder een jaar vóór het verstrijken van den driejaarlijkschen termijn opzeg te doen aan de andere partij; bij gebreke van dien opzeg, vangt een nieuwe pacht van drie jaar aan ».

De door de Commissie op te lossen vraagstukken kunnen bijgevolg beknopt samengevat worden als volgt :

1^o Behoort men artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen, krachtens welk artikel « 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 »?

Behoort men inzonderheid een gelijken duur van drie jaar te bepalen voor al de niet geschreven pachtcontracten, zonder den aard van den landeigendom of de wijzen van bebouwing te onderscheiden?

2^o Behoort men artikel 1775 van gezegd Wetboek te wijzigen, luidende als volgt : « 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 »?

Zoo ja, dienen dan de bepalingen, die de huurcontracten regelen, te worden toegepast op de pachtcontracten?

Zoo niet, behoeft men dan de bepalingen van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek te handhaven en tevens het recht tot uitzetting van den pachter afhankelijk te maken van eene vooraf beteckende opzegging?

Ingeval eene opzegging moet gedaan worden, binnen welken termijn moet de opzegging geschieden? Is de verhuurder alleen tot opzegging gehouden? Of zijn verhuurder en pachter beiden daartoe gehouden, in dezen zie dat de verhuurder den pachter niet zou kunnen uitzetten zonder hem vooraf opzegging te doen beteekenen en dat de pachter zijne hoeve of zijn land niet zou kunnen verlaten zonder den verhuurder te verwittigen door eene op behoorlijken tijd gedane opzegging?

3^o Dient de verplichte opzegging te worden toegepast zoowel op de geschreven pachten als op de pachten zonder geschrift aangegaan?

4^o Dienen deze bepalingen te worden beschouwd als zijnde van algemeen belang? En moet men bijgevolg beslissen dat elk daarmee strijdig beding nietig is?

Alvorens elke van die vragen te onderzoeken, behoeven wij eerst eene aanmerking in 't midden te brengen.

Men heeft het mis, wat aangaat de kracht van de plaatselijke gebruiken in zake van pachten, inzonderheid van landpachten.

Sommige rechters hebben die gebruiken samengeordend en kondigen

aan, dat zij deze of gene bepaalde regelen zullen toepassen in hunne vonnissen (wetsvoorstel van 14 Juli 1909, n° 208. Toelichting). Anderzijds steunt de Hooge Landbouwwraad op die gebruiken om na te gaan op welk tijdstip de opzegging aan de pachters dient te worden gedaan (*Bulletijn van den Hoogen Landbouwwraad*, zittijd 1904-1905); die Raad beroept zich op artikel 1736 betreffende de huurcontracten, alsof dit artikel van toepassing was op de pachtcontracten. (Verslag over de wijzigingen, die in de huur-overeenkomst dienen te worden gebracht, zelfde zittijd, bl. 11).

Nu, de plaatselijke gebruiken kan men niet als wet invoeren noch voor den duur der pacht, noch voor de opzegging.

Krachtens de wet van 30 Ventose jaar XII zijn al de plaatselijke gebruiken vervallen: « Vanaf den dag waarop het Burgerlijk Wetboek verbindend wordt, houden de Romeinsche wetten, de ordonnantiën, de algemeene of plaatselijke gebruiken, de statuten, de reglementen op, als algemeene of bijzondere wet te gelden voor de zaken, welke zijn geregeld door bedoelde wetten, die het Burgerlijk Wetboek uitmaken » (art. 7).

Uit deze bepaling blijkt, dat de plaatselijke gebruiken uitdrukkelijk zijn afgeschaft, niet alleen ingeval zij in strijd zijn met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, maar voor al de zaken, die door het Burgerlijk Wetboek zijn geregeld.

Inzonderheid kunnen de plaatselijke gebruiken niet ingeroepen worden voor den duur der pachtcontracten, vermits deze zaak is geregeld door artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek, noch voor de opzegging: 1° omdat artikel 1775 bepaalt dat het pachtcontract *van rechtswege* eindigt bij het verstrijken van den tijd, voor welken het wordt geacht aangegaan te zijn; « 2° omdat de huur van *landerven*, zonder geschrift aangegaan, wordt gerekend aangegaan te zijn voor zoodanigen tijd als de huurder noodig heeft tot het inzamelen van alle de vruchten van het verhuurde erf ».

Op de plaatselijke gebruiken kan men alleen dan zich beroepen: 1° wanneer het Wetboek daarnaar uitdrukkelijk verwijst, namelijk in zake van huur: a) voor de opzegging betreffende huurcontracten (art. 1736, 1748, 1762); b) voor de schadevergoeding te betalen aan den uitgewonnen huurder (art. 1745); c) voor de herstellingen ten laste van den huurder (art. 1754); d) voor den duur der pacht van huisraad (art. 1737); e) voor den duur van een huurcontract bij stilzwijgende inhuring; eindelijk f) voor de *pachtcontracten* (art. 1777), wat betreft de behoorlijke woningen die dienen overgelaten te worden zoowel aan de aankomende pachters als aan de uittredende pachters, evenals datgene met wat men dient te gerieven voor het verbruik van het voeder en het inoogsten van de nog te velde staande vruchten.

2° Op de plaatselijke gebruiken kan men zich ook beroepen om de dubbelzinnige bedingen van een contract uit te leggen of om de niet uitdrukkelijk bepaalde bedingen aan te vullen (art. 1159 en 1160).

Dat is de beteekenis van de plaatselijke gebruiken in onze wetgeving.

In dat opzicht staat de rechtspraak onzer hoven en rechtbanken vast.

Een arrest van het Hof te Gent (26 Maart 1902, *Pas.* II, 343) schijnt van de beginselen af te wijken om terug te komen tot de plaatselijke gebruiken. Dat is niet zóó. Het arrest bepaalt er zich bij, de regelen van uitlegging toe te passen, zooals die zijn bepaald in de artikelen 1159 en 1160; het beslist inderdaad dat uit vermoedens blijken kan, dat partijen het inzicht hadden, niet de wet, maar wel oude gebruiken toe te passen.

Het blijft dus waar dat het pachtcontract altijd een beperkten duur heeft; die duur is beperkt hetzij door het contract, hetzij door de wet; daaruit volgt dat, volgens het stelsel van het Burgerlijk Wetboek, de pachter bij het verstrijken van de pacht kan uitgezet worden, zonder dat eene opzegging dient te worden gedaan; evenzoo kan hij bij het verstrijken van de pacht afzien van de pacht zonder den verhuurder te verwittigen.

De plaats van artikel 1736 in het Wetboek gaf aanleiding tot verkeerde uitleggingen. Het komt voor in hoofdstuk II van titel VIII, waar er sprake is van verhuring van goederen; het opschrift van de eerste afdeeling luidt: « Van de regelen welke gemeen zijn aan verhuringen en verpachtingen ». Werkelijk is het slechts van toepassing op de huurcontracten. Hieromtrent laten de artikelen 1774 en 1775 niet den minsten twijfel bestaan en staat de rechtspraak vast.

Thans gaan wij over tot het onderzoek van de verscheidene vraagstukken, die door de twee wetsvoorstellen in 't midden zijn gebracht.

I. Dient artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek, dat den duur der pacht bepaalt, te worden gewijzigd?

Dit artikel luidt als volgt:

« De landpachten, zonder geschrift aangegaan, worden gerekend aangegaan te zijn voor zoodanigen tijd als de huurder noodig heeft tot het inzamelen van al de vruchten van het verhuurde erf.

» Aldus wordt de huur van eene weide, van eenen wijngaard en van elk anderen grond waarvan de vruchten binnen den loop van een jaar geheel worden ingezameld, gerekend voor een jaar te zijn aangegaan.

» De huur van bouwlanden, welke bij afwisselende zaaibeurten bebouwd worden, wordt gerekend te zijn aangegaan voor zoovele jaren als er zaaibeurten zijn. »

Zooals wij even zegden, is de duur van een landpacht altijd beperkt hetzij door artikel 1774, hetzij door eene overeenkomst die van dit artikel afwijkt; zóó ook is het, wanneer partijen worden geacht zich naar de gebruiken te gedragen.

De bepaling van het Wetboek is geen nieuwe bepaling; zij werd sedert onheuglijke tijden toegepast in de landen van gewoonterecht. Dit wordt bevestigd door POTHIER in zijn *Traité de louage*, 1^e deel, hoofd. II, afd. 1, art. 4, n^r 28 (1).

(1) « De duur der pacht wordt gewoonlijk vastgesteld door het contract; werd die duur in de pacht niet vermeld, dan toch blijft de pacht geldig, en, zoo er sprake is van de pacht van een erf, waarvan de vruchten elk jaar ingezameld worden, met name van eene weide, een wijngaard, enz., wordt de pacht, bij gebrek aan bepaling van den duur in het contract, gere-

De verklaarders van het Burgerlijk Wetboek zijn het met Pothier eens. Laurent is voorstander van dezelfde leer (1).

kend voor een jaar te zijn aangegaan; geldt het de pacht van een erf, waarvan de vruchten slechts na verscheidene jaren ingezameld worden, dan wordt de pacht gerekend te zijn aangegaan voor zoodanigen tijd als de pachter noodig heeft tot het inzamelen van al de vruchten daarvan. Voorbeeld: indien ik, na mijn vijver te hebben ledig gevischt, zooals dit gewoonlijk om de drie jaar wordt gedaan, dien vijver aan een bepaalden persoon verpacht mits een zekeren prijs, doch zonder te bepalen voor welken tijdduur, dan word ik geacht hem te hebben verpacht voor den tijd van drie jaar.

» Zijn de landerijen van eene boerderij verdeeld in drie zaaibeurten — zooals in Beauce, waar een deel wordt bezaaid met koren, een ander deel met haver en andere gewone graangewassen, welke worden gezaaid in de maand Maart, en nog een ander deel niet wordt bezaaid, — is tevens de tijdduur van de pacht niet bepaald door het contract en wordt daarin enkel gezegd dat de pacht is toegestaan mits een zekere som per jaar, dan meen ik dat de pacht moet gerekend worden te zijn aangegaan voor den tijd van drie jaar.

» In de Val-de-Loire, waar de landerijen zijn verdeeld in twee zaaibeurten (beurtelings wordt een deel bezaaid en blijft een ander deel onbezaaid), moet de pacht, om dezelfde reden, twee jaar duren, indien die duur in het contract niet is vermeld.

» Evenzoo, wanneer het hakhout van een goed is verdeeld in een zeker aantal hakbeurten, bijvoorbeeld in twaalf hakbeurten: ééne elk jaar, dan moet de pacht, bij niet-aanwijzing van den duur, gerekend worden aangegaan te zijn voor zoo veel jaren als er hakbeurten zijn. »

(1) « De pacht kan ook een vasten duur hebben krachtens de wet. In sommige gevallen wordt de duur van de pacht door het Burgerlijk Wetboek bepaald, ingeval partijen hieromtrent niets bedingen. In die gevallen past men het beginsel van artikel 1757 toe: « Indien de huur bij geschrift is aangegaan, houdt dezelve van rechtswege op, wanneer de » bepaalde tijd verstreken is, zonder dat daartoe eene opzegging vereischt wordt »; de huur heeft een vasten duur, ofschoon zij niet bij geschrift is aangegaan, men zou zelfs kunnen zeggen omdat zij niet bij geschrift is aangegaan; partijen dachten er niet aan, omtrent den duur der huur overeen te komen, omdat zij geen akte opmaakten. In welke gevallen heeft de huur een wettelijken duur? Het voornaamste geval is de pacht van de landerven; zij wordt geacht aangegaan te zijn voor zoodanigen tijd als de huurder noodig heeft tot het inzamelen van al de vruchten van het verhuurde erf (art. 1774); deze bepaling behandelen wij nader, wanneer wij de regelen zullen verklaren, welke bijzonder betrekkelijk zijn tot de pachcontracten. Thans stellen wij vast, dat de pacht van landerven altijd een vasten duur heeft, hetzij krachtens de overeenkomst tusschen partijen — wat door artikel 1757 wordt geheeten « een huur bij geschrift aangegaan » —, hetzij krachtens de wet, wat door artikel 1774 wordt geheeten « een huur zonder geschrift aangegaan »; in dit laatste geval is er eene stilzwijgende overeenkomst, die door de wet wordt vermoed op grond van het inzicht van de contracteerende partijen. (LAURENT, d. XXV, n^o 320, bl. 556.)

» De aard der zaken en het inzicht van de contracteerende partijen volstaan om den duur van het genot van den pachter te bepalen. De pachter, wanneer hij een erf in pacht neemt, verlangt natuurlijkerwijs al de vruchten daarvan in te zamelen; de pacht moet bijgevolg van zoodanigen duur zijn als de pachter noodig heeft tot het inzamelen van den oogst. Nu, meesttijds bevat de pacht bouwlanden, welke bij drie afwisselende zaaibeurten bebouwd worden; in dit geval zijn er drie jaren noodig opdat de pachter genot hebbe van al de gedeelten van het erf, m. a. w. opdat hij al de vruchten, welke de drie zaaibeurten zullen opbrengen, kunne inzamelen; bijgevolg duurt de pacht, volgens de wet, drie jaar.

» Over 't algemeen ziet men van het stelsel der zaaibeurten af, in dezen zin dat men het land niet meer braak laat liggen. Wil dit zeggen dat, wegens deze nieuwe handelwijze, artikel 1774 niet meer dient toegepast te worden? Dit werd beweerd op grond van het

Wat aangaat den duur der pacht, luidt het wetsvoorstel n° 23 als volgt :

« Artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling : « De niet geschreven pacht van landgoederen wordt geacht te zijn aangegaan voor een termijn van drie jaar. »

Dit voorstel wordt door de onderteekenaars gerechtvaardigd als volgt :

« Artikel 1774 bepaalt geen vasten tijdduur voor de landverhuring, tenzij voor de weiden, de wijngaarden of winningen waarvan de vruchten, in hun geheel, in den loop van een jaar ingezameld worden. Voor het overige ziet men practisch naar de plaatselijke gebruiken; soms wordt het land verpacht voor drie jaar, maar meestal duurt de pacht maar één jaar. In 't belang van den landbouw is deze duur te kort; geen plaatselijke gebruiken mogen hier gevolgd worden, en, wanneer het tegenovergestelde niet is bedongen, zou deze duur altijd, dus ook waar het geldt weiden en wijngaarden, drie jaar moeten zijn. »

De achtbare leden vergissen zich, wanneer zij beweren dat men de plaatselijke gebruiken volstrekt volgen moet; neen, niet naar de plaatselijke gebruiken gedraagt men zich, maar wel naar den aard der bebouwing, die met de gebruiken overeenstemt. De huurprijs, betaald door den pachter, is eene rente voor de vruchten; de pachter moet al de vruchten inzamelen, welke het land kan voortbrengen en, worden die vruchten niet op den tijd van één jaar gewonnen, zijn er afwisselende zaaibeurten noodig opdat de oogst volledig zij, dan duurt de pacht evenveel jaren als er voor die afwisselende zaaibeurten noodig zijn. Deze wet zullen de rechtbanken niet weigeren toe te passen.

Door het aannemen van het nieuwe voorstel zou men terugkeeren tot de regeling, die schijnt van kracht te zijn geweest bij de Romeinen : de meest bepaalde huurtijd voor de huurcontracten of de pachtcontracten bedroeg

aloude spreekwoord, dat, wanneer de oorzaak wegvalt, ook de uitwerking moet wegvallen. Het Verbrekingshof heeft die verkeerde toepassing der wet van de hand gewezen. Ten onrechte zegt men dat het bebouwen van de landerijen bij afwisselende zaaibeurten geen reden van bestaan heeft waar men een van de afwisselend bebouwde landen niet meer braak laat liggen. Het bebouwen bij afwisselende zaaibeurten werd ingevoerd, omdat uit de ondervinding is gebleken dat het bebouwen van de landerijen moet afwisselen; zóó laat men de landerijen betrekkelijk rusten, zooals het noodig is; evenzoo rust de man van studie door het afwisselen van zijn werk. Dat men het land niet meer braak laat liggen, doet er dus weinig toe; m. a. w. sedert men een van de drie bij afwisseling bebouwde deelen niet meer laat rusten, is het nog meer noodig, de gewassen af te wisselen. In de zaak, waarover het Verbrekingshof uitspraak deed, wisselden de zaaibeurten om de drie jaar : eene zaaibeurt met graan, eene zaaibeurt met zomerkoren en eene derde, gekend onder den alouden naam : « braak liggen », doch waar men olieachtige gewassen wint; in Frankrijk wordt dit « reboulage » geheeten. Het vervangen van het « braak laten liggen » door de « reboulage » belet niet, dat de gewassen, eigen aan elke zaaibeurt, om de drie jaar afwisselen; er zijn altijd drie jaren noodig, opdat op elk deel van een domein een oogst kunne gewonnen worden; die huur moet dus altijd drie jaar duren, wanneer de bebouwing op de hoeve bij drie afwisselende zaaibeurten geschiedt. (Hof Verbreking Frankrijk, afwijzing, 16 Augustus 1853. DALLOZ, 1854, I, bl. 83. — LAURENT, XXV, bl. 523, n° 470.) »

een tijdperk van vijf jaren, een *lustrum*, « in quinquennium » (POTHIER, *Traité du Louage*, loc. cit., n° 27).

De gelijke duur van de landpachten zou den veranderlijken duur vervangen, welke in onze streken sedert eeuwen bestaat onder het beheer van het gewoonterecht en van het Burgerlijk Wetboek.

Dit denkbeeld vond instemming in den Hoogen Landbouwrapad (vergadering van 17 Mei 1911).

Het voorstel, zooals het in algemeene bewoordingen luidt, is weinig geschikt om aangenomen te worden; daar het van toepassing is op de pachten van al de landerven zonder onderscheid, zou het niet beantwoorden aan de eischen van de niet geschreven pachten van landerven, waarvan de vruchten binnen een langeren tijd dan drie jaren zouden ingezameld worden. Laten wij slechts op één voorbeeld wijzen : dit van de huur van een hakbosch, dat op den tijd van *vijs of zes jaar* zou afgehakt worden; de pachter moet in de gelegenheid gesteld worden om zijn recht te genieten, gelijk de vruchtgebruiker wiens recht door artikel 590 van het Burgerlijk Wetboek is geregeld.

Anderzijds komt het voor, dat het voorstel zwaarwichtige bezwaren oplevert.

In de eerste plaats dient men vooral de geschreven contracten aan te prijzen. Modellen van huurceelformulieren werden door het Ministerie van Landbouw opgemaakt voor de verschillende streken van het land; de registratierechten werden verminderd tot een zeer gering vast recht; de partijen zijn in de gelegenheid gesteld om hunne overeenkomsten in volle vrijheid te regelen en daarvan eene akte op te maken.

Al de rechten zullen aldus gevrijwaard worden voor hen, die hunne belangen ter harte nemen. De verhuurders en de pachters zullen kunnen overeenkomen omtrent de wijzen die den landbouw, de verbetering der landerven het meest bevorderen.

Verbindt men de partijen in elk geval door pachten van drie jaar voor alle soorten van landerven, boerderijen, afzonderlijke gronden, weiden, weilanden, dan schaaft men in de eerste plaats den eigenaar door hem de vrije beschikking over zijn goed te ontnemen; tevens schaaft men den kleinen pachter, die zijne pacht niet zal kunnen opzeggen wanneer hij de gelegenheid heeft zijn bedrijf uit te breiden of zijnen toestand te verbeteren door een goed te huren, dat voor hem voordeelijker is.

Men vergeete niet dat bij den termijn van drie jaar zal worden gevoegd de vereischte termijn om de huur op te zeggen, indien de eigenaar en de pachter slechts op het einde van een tijdsverloop van drie jaar de gelegenheid hebben, de eerste om te verkoopen, de tweede om zijnen toestand te verbeteren : na het verstrijken van den behoorlijken tijd om opzegging te doen, kunnen de partijen verbonden zijn voor eenen termijn, die nagenoeg vier jaren bedraagt.

Men vergeete ook niet dat, zoo de pachter het voornemen heeft groote verbeteringen te brengen in de landerijen, hij eene pacht voor een langen tijd kan aangaan; een termijn van drie jaar is integendeel volkomen

ontoereikend, opdat hij eenige winst uit die verbeteringen kunne trekken.

Kortom, de bezwaren van zoodanige regeling schijnen grooter te zijn dan de voordeelen, die daaruit kunnen voortspruiten.

Uwe Commissie meende zich thans niet te kunnen vereenigen met dit voorstel.

Uit een aandachtig onderzoek der beraadslagingen die plaats hadden in den Hoogen Landbouwwaad en elders, is gebleken, dat er twee meeningen bestonden, waarvan de voorstanders den invloed ondergaan van de gebruiken der streek, welke zij bewonen of waarvan zij afkomstig zijn. In Limburg en in Haspengouw verklaart men zich voor de pacht van drie jaar, omdat men er gewoon is, de landerijen om de drie jaar te bemesten; in Vlaanderen is men voor de pacht van een jaar, omdat, bij het eindigen der pacht, de nieuwe pachter verplicht is aan den vorigen pachter eene vergoeding te betalen wegens werken, zaaiing, mest en namest (*pachtersrecht* of *mestrechten*, « navetten »); overigens, de aard van den grond en de wijzen van bebouwing zijn verschillend.

De Commissie was van meening dat, alvorens eenen gelijken maatregel voor geheel het land, zoo weinig overeenstemmend met de eeuwenoude gebruiken, in te voeren, een onderzoek diende te worden ingesteld in al de streken van het land, en wel een gedecentraliseerd onderzoek, waardoor al de plaatselijke instellingen hare zienswijze zouden kunnen doen kennen.

*
* *

II. — Dient artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek te worden gewijzigd, krachtens welk artikel de pacht van landerven, ofschoon zonder geschrift aangegaan, van rechtswege eindigt bij het verstrijken van den tijd voor welken zij, volgens het vorig artikel, wordt geacht aangegaan te zijn?

De toepassing van dit artikel op het uitzetten van pachters wegens het eindigen van de pacht gaf aanleiding tot echt pijnlijke toestanden, welke men behoort te voorkomen.

Er dient te worden nagegaan welk daartoe het geschikste middel is.

Dat is het doel van de twee voorstellen, welke uwe Commissie gelast was te onderzoeken.

Volgens het eerste voorstel zou aan het Burgerlijk Wetboek een artikel 1775^{bis} toegevoegd worden, luidende als volgt :

« Den huurder van landgoederen, hetzij de pacht werd aangegaan met of zonder geschrift, mag geen opzeg worden gedaan, tenzij tegen het gewone tijdstip, door de plaatselijke gebruiken bepaald voor het eindigen der pachten en mits de opzeg een jaar vooraf geschiedt.

» Nietig is elk daarmede strijdig beding. »

Het tweede voorstel wijzigd artikel 1775 als volgt :

« Bestaat er geen geschreven pacht, dan kan één van beide partijen niet een einde maken aan de pacht zonder een jaar vóór het verstrijken van den driejaarlijkschen termijn opzeg te doen aan de andere partij.

» Bij gebreke van dien opzeg, vangt eene nieuwe pacht van drie jaar aan. »

Alvorens deze twee voorstellen te behandelen, achten wij het nuttig, aan de Kamer kennis te geven van eene bepaling uitgaande van de Commissie tot herziening van het Burgerlijk Wetboek en luidende als volgt :

« Artikel 40. — 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 pachtecontracten : één jaar vóór het verstrijken van den wettelijken termijn, wanneer de *huizing*, ten gebruike van den pachter, is *verbonden met de boerderij*; en drie maanden vóór dien vervalldag, wanneer de landerven zijn verpacht *zonder huizing*. »

Na een grondig onderzoek kwam de Commissie tot het besluit, dat het niet mogelijk is, het eerste wetsvoorstel aan te nemen. Wanneer men aan den pachter van landerven verbiedt opzegging te doen voor een *ander tijdstip dan dit, door de plaatselijke* gebruiken bepaald betreffende het eindigen van de pachten, krenkt men nutteloos en zonder voordeel voor wien ook de vrijheid der overeenkomsten.

De partijen zijn volkomen vrij, het tijdstip, waarop de pacht begint, te bepalen op het oogenblik dat zij geschikt achten. Bepaalt men dit tijdstip onveranderlijk, en niettegenstaande elke strijdige overeenkomst, op het tijdstip aangewezen door de *plaatselijke* gebruiken, dan vergeet men : 1^o dat er een wettelijk tijdstip is, namelijk het tijdstip bepaald door de inzameling van de laatste vruchten ; 2^o dat de gebruiken op verre na niet overeenstemmen : zij veranderen niet alleen van streek tot streek en van gemeente tot gemeente, doch in dezelfde gemeente zijn er pachten die op verschillende tijdstippen aanvangen, naar gelang het geldt afzonderlijke gronden, boerderijen, weiden of weilanden ; sommige pachten beginnen na de inzameling der vruchten en vóór den zaaitijd, 15 Augustus, 1 October ; andere beginnen na den zaaitijd, 25 December, 15 Maart, 1 Mei ; 3^o dat die eeuwenoude gebruiken overeenstemmen met de toestanden van de bebouwing, en dat is een der redenen waarom zij de overeenkomsten aanvullen ; 4^o dat de partijen verschillende overeenkomsten betreffende den termijn konden aangaan volgens hun gemeenschappelijk belang of door hunne persoonlijke belangen te doen samengaan.

Overigens, de openbare besturen maken lastenkohieren op en bepalen voorwaarden, welke de bijzondere personen dikwijls geheel of gedeeltelijk overnemen.

Het volstaat te zeggen dat de opzegging moet worden gedaan vroeg genoeg vóór het eindigen van de pacht, vóór het verstrijken van den termijn, zooals is bepaald in den tekst der Commissie tot herziening van het Burgerlijk Wetboek.

Die termijn is altijd gekend en men kan hem zonder moeite bepalen ; over 't algemeen kan het bewijs daarvan geleverd worden bij geschrifte, door middel van de kwijtbrieven van den pachtprijs ; het kan worden geleverd door den aard der bebouwing of door den aard zelf der landerven. Werkelijk, om het stilzwijgen der overeenkomsten aan te vullen, heeft het gebruik

de gekende waarde; het stilzwijgend samenbestaan van wat partijen willen is immers evenveel waard als het uitdrukkelijk samenbestaan daarvan.

Het tweede voorstel bepaalt dat één van beide partijen niet een einde maken kan aan de pacht zonder aan de andere partij opzeg te hebben gedaan een jaar vóór het verstrijken van den termijn.

Dezen volstrekten regel kan men niet aannemen.

Voor de landerven wordt, naar de strenge rechtsbeginselen, aan de pacht een einde gemaakt niet door de opzegging, maar door het verstrijken van den termijn.

De dwaling spruit voort uit het feit, dat men het huurcontract en het pachtcontract verward.

Het huurrecontract, zonder geschrift aangegaan, heeft een onbeprekten duur; om aan de huur een einde te maken, dient men opzegging te doen; de opzegging kan, naar het gebruik, worden gedaan vóór elken vervalldag der huishuur.

Het pachtcontract heeft geen onbeprekten duur; het heeft een vasten, wettelijken duur, namelijk den duur welke is vereischt voor het inzamen van de vruchten; werkelijk zal die duur ten minste één jaar bedragen. Wordt de opzegging verplichtend gesteld door de wet, dan kan zij bijgevolg slechts voor het einde van de formeele pacht worden gedaan : *eadem est vis tacite quam expressi*.

De gevolgtrekking uit dit beginsel wordt door de Commissie tot herziening van het Burgerlijk Wetboek niteengezet in deze bewoordingen :

« Volgt daaruit dat de opzegging noodig is om een einde te maken aan de pacht, in dezen zin dat, zoo zij niet werd gedaan, de pacht zou voortduren? Ongetwijfeld neen, vermits de pacht slechts aangegaan werd voor een tijd, bepaald door de wet, en deze tijd verstreken is. De pacht heeft dus een einde genomen. Echter zou de wet, om bovengemelde redenen, aan den pachter verbieden te vertrekken zonder opzegging en zou zij eveneens aan den verhuurder verbieden den pachter uit te zetten zonder opzegging. Het is redelijk dat de partijen, bij gebrek aan opzegging, terecht mogen verwachten dat bij het verstrijken van de pacht een nieuwe pacht zal beginnen, dat er wederinhuring zal zijn. »

Moet deze verplichting gelden voor de beide partijen, in dezen zin dat, zoo de verhuurder den pachter niet mag uitzetten zonder opzegging te doen, deze, bij het verstrijken van de pacht, de gepachte goederen niet zou mogen laten liggen, tenzij hij opzegging doet aan den verhuurder?

Ons komt het voor, dat dit billijk is.

De huurovereenkomst is eene wederkeerige overeenkomst; de handelende partijen verbinden zich onderling jegens elkaar; die overeenkomst is eene ruilovereenkomst, de partijen zich verbindende iets te geven, dat wordt beschouwd als evenwaardig van wat men geeft of van wat men doet voor haar (artikelen 1102 en 1104 van het Burgerlijk Wetboek). Het is volstrekt billijk dat de verplichtingen van de partijen zooveel mogelijk wisselwerkend zijn. Naar onze meening, is er geen aannemelijke reden om den eigenaar te verplichten opzegging te doen aan zijnen pachter, zonder

tevens dezen te verplichten opzegging te doen aan den verhuurder, indien hij, bij het verstrijken van den wettelijken termijn zijner pacht, uit het verhuurde goed vertrekken wil. Moet de pachter bijtijds verwittigd worden opdat hij zich hetzij eene andere huizing, hetzij andere landerijen kunne verschaffen, dan is het redelijk dat de verhuurder ten behoorlijken tijde verwittigd worde om een anderen pachter te kunnen vinden.

De tekst, voorgesteld door de Commissie tot herziening van het Burgerlijk Wetboek, geeft in dit opzicht volle voldoening.

Uwe Commissie kon zich niettemin niet vereenigen met de zienswijze van gezegde Commissie, wat betreft de gevolgen van de gedane opzegging. Hieromtrent drukt de verslaggever zich uit als volgt :

« Het feit, dat de huurder de verhuurde goederen niet mag ontruimen, noch daaruit mag gezet worden zonder voorafgaande opzegging, wanneer het geldt eene pacht met wettelijken duur, heeft geen invloed op de stilzwijgende wederinhuring. Ondanks de verplichting om opzegging te doen, heeft de pacht eenen vasten duur en eindigt zij van rechtswege bij het verstrijken van den termijn. Daaruit volgt dat, zoo een pachter bij voorbeeld de verhuurde goederen mocht ontruimen zonder opzegging te hebben gedaan, de pacht toch zou eindigen en bij gebrek aan wederkeerige toestemming zou er geen wederinhuring kunnen zijn. Doch het vertrek van den pachter zonder opzegging zou eene overtreding van de huurwet zijn en *uit dien hoofde zou hij kunnen verplicht worden schadevergoeding te betalen*. Dezelfde beginselen zijn van toepassing op de uitzetting, waartoe op last van den verhuurder wordt overgegaan zonder voorafgaande opzegging.

» Voor de pachten met wettelijken termijn evenals voor die met termijn bepaald bij overeenkomst, wordt dus vereischt, opdat er stilzwijgende wederinhuring zij, dat de pachter in bezit zij en in bezit gelaten worde ».

De Commissie is het hierover eens, dat men de regelen, voorgeschreven voor de huurcontracten, niet moet toepassen op de pachtcontracten. De bepaling van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek moet ongeschonden behouden worden, doch *het recht om een pachter uit te zetten moet afhankelijk worden gesteld* van het beteekenen eener opzegging, die overigens ten gevolge zal hebben te beletten dat er stilzwijgende wederinhuring zij; de bekrachtiging zal zijn niet de toekenning van schadevergoeding aan hem die uitgezet wordt, maar wel de wettelijke hinderpaal om uit te zetten.

Wanneer wij zeggen dat de pachter de verhuurde goederen niet mag ontruimen noch daaruit mag gezet worden zonder opzegging te hebben gedaan of gekregen, kennen wij aan deze woorden hunne eigenlijke en woordelijke beteekenis toe. Naar onze meening, gaat er eene stilzwijgende wederinhuring in bij het verstrijken van den wettelijken termijn der pacht; de partijen stemmen daarin toe, indien zij elkaar geen opzegging doen, en de pachter wordt in bezit gelaten *op het einde der pacht*, omdat de verhuurder niet bij machte is om hem uit te zetten; wat den pachter zelf betreft, mocht hij de verhuurde goederen ontruimen, dan zou hij handelen in strijd met zijn contract evenals hij in strijd daarmee zou handelen, indien hij de goe-

deren ontruimde midden in het jaar of op eenigen anderen onbehoorlijken tijd.

Wordt de opzegging niet tijdig gedaan, dan weten de partijen dat, bij het verstrijken van de pacht *zal worden voortgezet niet eene pacht met onbepaalde duur, maar* wel de pacht, die een einde nam : er zal eene stilzwijgende *wederinhuring, eene wederverhuring* onder dezelfde voorwaarden ingaan.

*
* *

Welk moet de *opzeggingstermijn* zijn?

In de twee wetsvoorstellen is er sprake van een jaar; door de Commissie tot herziening van het Burgerlijk Wetboek wordt voorgesteld een jaar, wanneer de huizing, ten gebruike van den pachter, is verbonden met de boerderij, en zes maanden, wanneer de landerven zijn verpacht zonder huizing.

Ter vergadering van 30 Juni 1909 nam de Hooge Landbouwrapad den volgenden tekst aan :

« Wie de pacht van eene landerve wil doen eindigen, moet aan de andere partij opzegging doen ten minste zes maanden van te voren, wanneer het geldt een land of eene weide verhuurd zonder gebouw, en een jaar wanneer het hoeven geldt. »

Gezegde Raad vergeet echter dat de pacht eindigt niet door de opzegging, maar wel door het verstrijken van den termijn.

In het verslag, namens uwe Commissie uitgebracht op 6 Juli 1911, werd voorgesteld, een termijn van zes maanden te bepalen.

Ofschoon eene opzegging, gedaan nog al lang vóór het eindigen der pacht, bezwaren oplevert, dan toch meende de meerderheid van de Commissie zich te moeten vereenigen, wat aangaat den opzeggingstermijn, met de zienswijze van den Hoogen Landbouwrapad en van de Commissie tot herziening van het Burgerlijk Wetboek; zij maakte tevens een onderscheid dat, naar onze meening, overeenstemt met de billijkheid, de goede trouw en de menschlievendheid.

De termijn van *zes maanden* zou aangenomen zijn wanneer de erven zijn verpacht *zonder gebouwen ten dienste van den pachter*; hij zou worden bepaald op *één jaar*, als, volgens de overeenkomst, de gebouwen ten dienste van den pachter behooren tot het bedrijf. Door gebouwen ten dienste van den pachter verstaat de Commissie de schuren, de stallen, evenals de eigenlijke hoeve, de woning.

De reden, waarop de meerderheid van de leden der Commissie daartoe steunde, was de groote moeilijkheid die zich kan voordoen, voor den pachter, om zich landerijen met huizing te verschaffen of, voor den eigenaar, om een pachter te vinden niet voor de landerijen alleen, maar voor landerijen met de noodige gebouwen.

*
* *

III. — Moet, ten slotte, de verplichting om opzegging te doen van toepassing zijn zelfs op de *geschreven* pachten, die *den dag, waarop de pacht zal eindigen, uitdrukkelijk bepalen*?

IV. — Moet de in te voeren bepaling eene bepaling van algemeen belang zijn, in dezen zin dat elk strijdig beding, waarbij wordt vrijgesteld van het doen van opzegging of waarbij de opzeggingstermijn wordt verlengd of ingekort, hetzij ten bate van den pachter, hetzij ten bate van den eigenaar, nietig zijn moet of nietig moet geacht worden?

Deze vragen werden ontkennend beantwoord in het verslag uitgebracht op 6 Juli 1911. Hier volgen de in dit verslag uiteengezette redenen waarop de Commissie daartoe steunde :

« 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 verkeer 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 vereenigingspraktijk. Men mag ze niet behandelen als onmondig, als onbevoegd.

» 't 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 uit-tredende 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. »

Deze beschouwingen hebben hare volle kracht behouden; wij houden ze staande en wij voegen er bij dat de verhuurder zoowel als de pachter voorzichtigheidshalve de geschreven pachten vroeg genoeg moeten vernieuwen om te weten welke de inzichten van de partijen zijn, of een nieuwe pacht zal aangegaan worden. Daartoe geeft de wet alle gemak aan de partijen. Zij vestigt daarop hunne aandacht : de pachten van landerven, die aan onbekwamen toebehooren, kunnen vernieuwd worden drie jaar voordat zij verstrijken. (Artikelen 595, 1430 en 1718 van het Burgerlijk Wetboek.)

Uwe Commissie stelt geene bepaling voor betreffende den duur der pachten : voor dezen duur zal de bestaande wetgeving gelden, mits men in aanmerking neemt de plaatselijke gebruiken die, volgens het Burgerlijk Wetboek, het stilzwijgen van de overeenkomsten aanvullen, en zóó kunnen

die gebruiken het einde der pacht bepalen op een tijdstip na de inzameling der vruchten; dat is, onder andere, het geval met het gebruik, krachtens welk men, in een groot gedeelte van het land, Kerstmis behoudt als vervaltijd der pacht, ofschoon de vruchten ingezameld werden en de pachter reeds overgiog tot het omploegen, het bezaaien, enz. Evenzoo laat de tekst, dien de Commissie u voorstelt, de regeling van de bestaande wet onverkort, wat aangaat het *bewijs* der pacht.

Men dient echter te voorkomen de onzekerheid, de verrassingen, de pijnlijke toestanden waartoe het niet *in bezit* blijven, op het einde der *pacht*, kan aanleiding geven; de beide partijen behoeven tijdig te weten wat zij te verwachten hebben.

Daarom wordt de opzegging verplichtend gesteld, tenzij het contract, schriftelijk aangegaan, den duur der pacht heeft bepaald.

De Commissie, deze woorden van het Burgerlijk Wetboek: « contract, schriftelijk aangegaan » overnemend, kent daaraan geene andere beteekenis toe dan die welke de rechtspraak daaraan geeft, namelijk: wanneer er geen bewijs *bij geschrifte* (of gerechtelijke bekentenis) van den *vasten duur der pacht* bestaat.

Het bestaan eener pacht hangt niet van een geschrift af.

Daarom ook wordt het *getuigenbewijs* der gedane opzegging niet toegelaten.

Deze niet-toelating wordt geregeld door het Burgerlijk Wetboek; m. a. w., er wordt geene uitzondering gemaakt op den regel in de gevallen voorzien bij de artikelen 134 en volgende.

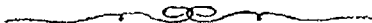
De Commissie heeft de eer, de Kamer te verzoeken eenen tekst aan te nemen, die merkelyk overeenkomt met den tekst uitgaande van de opstellers van het voorontwerp van herziening van het Burgerlijk Wetboek en hieronder is opgenomen.

De Verslaggever,

FL. VAN CAUWENBERGH.

De Voorzitter,

J. VAN CLEEMPUTTE.



Texte proposé par la Commission.

Tekst voorgesteld door de Commissie.

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'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon le présent Code.

» Néanmoins, le bailleur ne pourra obtenir l'expulsion du preneur et le preneur ne pourra quitter les lieux loués sans un congé donné à l'autre partie.

» Ce congé sera donné, un an avant l'expiration du terme, lorsque le bail comprendra des bâtiments à l'usage du fermier, et six mois, lorsque le bail n'en comprendra pas.

» Il en sera de même lorsque le contrat fait par écrit n'aura pas fixé la durée du bail.

» La preuve du congé donné ne peut être reçue par témoins. »

ART. 2.

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

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door onderstaande bepaling :

« De pacht van landerven, of schoon zonder geschrift aangegaan, eindigt bij het verstrijken van den tijd voor welken zij, volgens het tegenwoordig Wetboek, wordt geacht aangegaan te zijn.

» Niettemin kan de verhuurder de uitzetting van den pachter niet bekomen en mag de pachter de verhuurde plaatsen niet ontruimen ten zij na opzegging gedaan aan de andere partij.

» Deze opzegging moet worden gedaan één jaar vóór het verstrijken van den termijn, als de gebouwen ten dienste van den pachter tot het bedrijf behooren, en zes maanden als de erven zonder gebouwen verhuurd zijn.

» Deze regel is eveneens van toepassing, wanneer het contract, schriftelijk aangegaan, den duur der pacht niet heeft bepaald.

» Het getuigenbewijs der gedane opzegging wordt niet toegelaten. »

ART. 2.

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