
Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 23 MARS 1921.

Projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme dans les régions dévastées ⁽¹⁾

RAPPORT

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

MESSIEURS,

Le projet de loi soumis à vos délibérations a été déposé au Sénat, le 30 mars 1920, il y a donc un an. La Commission de l'Agriculture tarda à faire rapport jusqu'au 29 juillet, et le Sénat ne trouva le temps de discuter le projet que le 9 février 1921 ! Or, la question présentait la plus grande urgence.

« Il y lieu, disait M. le Ministre de l'Agriculture, en présentant le projet, de se prémunir *sans retard* contre certains abus que l'on serait unanime à déplorer. » Il disait vrai. Chacun sait, en effet, que la grande majorité des fermes et des terres dévastées étaient occupées, avant la guerre, non par leurs propriétaires, mais par des fermiers. Et il fallait craindre que les efforts tentés en vue de la restauration agricole de ces régions ne demeurent en partie vains, si l'on n'assurait au fermier le produit de son travail et du capital investi.

C'est ce dont le Sénat n'a pas paru se rendre compte suffisamment. Alors que, dès le mois d'octobre 1920, le Boerenbond de la Flandre Occidentale émettait, à l'unanimité, le vœu de voir discuter le projet immédiatement, le Sénat ne s'en occupa que quatre mois plus tard. Et certains trouvaient que ce n'était pas la peine, que les cultivateurs ne demandaient rien...

Le projet, tel que le Sénat l'envoie à la Chambre, ne répond pas entièrement à ce qu'on pourrait désirer en pareille matière. Les amendements apportés par l'Assemblée au projet primitif sont les suivants :

(1) Projet de loi transmis par le Sénat, n° 125.

(2) La Commission était composée de MM. Colaert, président, Carlier, Colleaux, Debunne, de Selys-Longchamps, Glorie, Mahieu, Standaert et Van Dievoet.

a) Suppression de la préférence donnée à l'ancien occupant.

Cette préférence se justifiait par le désir de reconstituer les communes au moyen de leurs anciens habitants. L'honorable rapporteur du Sénat n'en voulut pas entendre parler, et l'ancien occupant fut mis sur le même pied que le nouveau.

Mais le Sénat oublie de dire ce qu'il adviendra du locataire qui a repris une exploitation après l'armistice et qui, avant la mise en vigueur de la loi projetée, aura reçu congé. Votre Commission a pris connaissance d'une lettre disant qu'un cultivateur avait reçu congé pour fin 1920, d'une ferme qu'il occupait depuis vingt ans, et après y avoir fait pour 20,000 francs de frais, en vue de la restauration du sol. Espérons que les tribunaux, s'ils viennent à être saisis de faits de ce genre, n'hésiteront pas à condamner les propriétaires à rembourser aux occupants les dépenses utilement faites (Code civil, art. 1375) en vertu de ce principe d'équité que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui.

b) Durée de douze ans réduite à neuf ans.

Le projet portait que le bailleur ne pourrait mettre fin au bail avant l'expiration d'un délai de douze ans, commençant à courir depuis l'entrée ou la rentrée en jouissance du bien. Le Sénat, en seconde lecture, réduisit cette durée à neuf ans, en les faisant courir à partir du moment où la restauration des terres serait achevée. Disposition malheureuse à un double point de vue. Ainsi que M. Vanden Bussche le disait fort bien au Sénat, la restriction à la libre disposition du propriétaire se légitimait par la nécessité de sauvegarder les intérêts du locataire qui entreprend la tâche ardue de la restauration d'une ferme dévastée. Il ajoutait que ceux qui veulent réduire cette durée se placent à un point de vue très unilatéral, au lieu d'envisager le problème au point de vue de l'intérêt général. Et il trouvait, à juste titre, que les propriétaires, dans le cas présent, n'avaient pas lieu de se plaindre, puisqu'il s'agit de biens atteints par la guerre : profitant personnellement des mesures prises par la collectivité en vue du relèvement du pays, il était juste que les propriétaires assument leur part des charges de ce relèvement. Malgré cela, le Sénat, en seconde lecture, réduisit la durée à neuf années.

Pour donner un semblant de satisfaction aux fermiers, l'auteur de l'amendement concéda que les neuf ans commenceraient à courir à partir du moment où la restauration des terres serait achevée ; or, dans bien des cas, ce moment se déterminera fort difficilement. Nous savons bien que la constatation de cet achèvement pourra être faite contradictoirement entre le bailleur et le locataire, à la requête de la partie la plus diligente, mais celui qui connaît les campagnards sait qu'ils ne se donneront pas la peine de faire dresser un état en vue de prévenir des difficultés de preuve dans un avenir éloigné.

c) Fixation du prix.

Le projet primitif réglait la fixation pour toutes les périodes triennales du bail, y compris la première. Le texte admis par le Sénat n'envisage cette fixation que

pour les périodes ultérieures : « A l'expiration de chaque période triennale, dispose l'article 4, le taux sera révisé. »

Supposons un fermier qui a repris une ferme en 1920. Il n'aura pas le droit de faire fixer par justice le prix équitable, normal, pour la période allant de 1920 à 1923 : le prix convenu, quelque élevé qu'il soit, demeurera soumis au droit commun, et ne pourra être réduit, sauf peut-être s'il a été extorqué au locataire aux abois par le dol ou la violence.

Et de même, le cultivateur qui entreprendra une restauration après l'entrée en vigueur de la loi, par exemple en 1922, ne sera protégé quant au prix, qu'à partir de 1925. Étrange anomalie !

d) *Juridiction arbitrale remplacée par la juridiction du juge de paix.*

Le projet du Gouvernement établissait l'arbitrage obligatoire. Le Sénat, d'accord avec M. le Ministre de l'Agriculture, a laissé tomber cette disposition, et il a préféré voir trancher les conflits par le juge des loyers institué par la loi du 14 août 1920. N'ayant trouvé ni dans les travaux préparatoires, ni dans la discussion, aucune allusion aux motifs qui ont engagé l'Assemblée à adopter cette modification, nous les avons demandés à l'auteur de l'amendement, M. Van den Bussche, qui nous a dit ce qui suit :

« L'arbitrage *obligatoire* donnait lieu à deux objections, l'une d'ordre constitutionnel, l'autre d'ordre pratique.

» L'article 92 de la Constitution décide que les « contestations qui ont pour objet des droits civils sont exclusivement du ressort des tribunaux ». D'autre part, l'on ne peut nier que la fixation du loyer des terres se rapporte à un droit civil. Seuls les tribunaux peuvent être rendus compétents, d'une manière obligatoire, pour connaître d'une contestation de ce genre. L'article 8 de la Constitution dispose, en effet, que nul ne peut être distrait contre son gré de son juge naturel, qui est en la matière le juge civil.

» Ce point étant acquis, l'on ne peut échapper à la nécessité d'appliquer une autre disposition de la Constitution, l'article 94 : « Nul tribunal, nulle juridiction contentieuse ne peut être établi qu'en vertu d'une loi ». Jamais en Belgique un tribunal n'a été créé qu'en vertu d'une loi. Les articles 2, 16, 32 et 68 de la loi d'organisation judiciaire du 18 juin 1869 ne font qu'appliquer cette disposition. On ne peut établir une justice de paix, un tribunal de commerce, un tribunal de première instance ou une autre juridiction civile, sans une loi. Il n'en est pas autrement du conseil des prud'hommes : la loi du 15 mai 1910 porte, en effet, qu'aucun conseil de prud'hommes ne peut être établi que par une loi.

« Or, quelle est, à ce point de vue, la situation juridique créée par l'article 5 projeté ? La constitution du tribunal arbitral devra-t-elle son origine à la loi ? Non, la loi ne fait que contraindre les parties à établir un arbitrage, à désigner leurs arbitres.

» Le doute existe donc, à un double point de vue : la Commission arbitrale proposée est-elle bien un tribunal dans le sens de l'article 92 ? Je ne le pense pas, car les arbitres ne sont pas des juges, et leurs décisions ne sont pas exécutoires. Et même s'il en était ainsi, pourrait-on dire que la Commission arbitrale serait établie en vertu d'une loi ?

» J'attache une plus grande importance à une autre considération d'ordre pratique. Je n'ai pas une confiance très grande dans la solution proposée. Je crois que, dans bien des cas, la désignation des arbitres n'aura pas lieu dans des conditions donnant toutes garanties aux parties, et spécialement aux fermiers. Ne voyons-nous pas fréquemment les campagnards faire choix comme expert ou comme arbitre de l'un de leurs voisins, sans trop se soucier des connaissances requises pour s'acquitter de la tâche délicate que constitue une expertise ou un arbitrage? Or, ce ne sera pas une mission facile que celle de « mettre le prix du bail en rapport avec la valeur culturale des terres ».

» Et, ne le perdons pas de vue : la sentence de la Commission arbitrale sera sans appel. Le problème à résoudre sera malaisé, et, dans certains cas, il sera d'une très grande importance pécuniaire. Peut-on l'abandonner à des particuliers, ne fournissant aucune garantie spéciale de compétence ni d'honnêteté? Je ne le crois pas.

» Y ferions-nous des économies de frais? Cela n'est pas certain. Fréquemment en effet, dans les arbitrages ruraux, les arbitres se font les défenseurs des intérêts de leurs commettants, au lieu d'être des juges impartiaux. La désignation d'un tiers arbitre deviendra donc une nécessité dans nombre de cas. C'est une première source de dépenses. — Ce n'est pas la seule : en effet, si l'un des intéressés refuse de désigner son arbitre, il faudra l'assigner en nomination d'arbitre : procès vain, et nouvelle source de frais.

» Et, si le défendeur-propriétaire ou fermier, oppose l'inertie, celle-ci ne pourra être vaincue que par une action en dommages-intérêts, le projet de loi ne prévoyant pas d'autre sanction. Enfin, n'oublions pas que les décisions des arbitres pourront être l'objet d'un recours en cassation, pour inobservation des formalités légales ou des délais : ces nullités sont d'autant plus à craindre que les arbitres seront ou cultivateurs ou techniciens, mais jamais jurisconsultes.

» Il faut dans la mesure du possible, éviter les frais judiciaires, mais il est tout aussi essentiel de mettre à la disposition des parties intéressées une juridiction donnant toutes les garanties d'impartialité et de compétence. Comment s'y prendre? J'ai cru pouvoir y parvenir, en rendant le juge de paix compétent, comme il l'est déjà en matière de loyers.

» Généralement le juge de paix connaît très bien les situations rurales de son canton. Il est déjà le juge ordinaire pour les baux ruraux. A qui pourrions-nous confier les contestations mieux qu'à lui? Il tâchera de concilier les parties, et s'il n'y parvient pas, il terminera la contestation par un jugement. Rien ne l'empêchera d'ailleurs de se faire éclairer par un expert, s'il croit ne pouvoir résoudre la question sans les lumières d'un spécialiste. Le choix de cet expert se fera avec toutes les garanties voulues par le juge lui-même, le spécialiste donnera un avis motivé, mais ce sera le magistrat qui tranchera, et non le particulier consulté.

» Après quelque temps les juges de paix des cantons dévastés seront devenus de véritables spécialistes, puisque tous les conflits de ce genre passeront par leur prétoire. Ce résultat ne pourrait jamais s'obtenir si l'on abandonnait le choix de leurs juges aux parties en conflit.

» Pourquoi ai-je reporté à un article additionnel la disposition réglant la compétence? Parce que la fixation du fermage n'est pas la seule contestation à laquelle

la loi pourra donner lieu. D'autres conflits peuvent surgir, par exemple : la loi est-elle applicable? le locataire a-t-il droit à la prorogation? etc. Il paraît utile de placer dans la compétence d'un seul magistrat toutes les contestations quelles qu'elles soient, auxquelles pourra donner lieu l'application de la loi projetée : le magistrat tout indiqué c'est le juge de paix du canton où le bien litigieux est situé. »

Votre Commission se rallie à cette manière de voir. Ainsi qu'il a été déclaré au Sénat, l'amendement ne porte aucune atteinte au droit des parties de compromettre, la seule chose que le Sénat n'a pas admise, et que votre Commission n'admet pas non plus, c'est l'arbitrage substitué à la juridiction des tribunaux par une disposition générale, ayant un caractère obligatoire pour tous.

e) *Déroptions par bail écrit.*

Le projet du Sénat généralise une disposition qui, dans le texte primitif, se rapportait exclusivement aux occupants autres que les anciens locataires : la loi s'applique « pour autant seulement que le preneur ne soit pas lié par un bail écrit conclu entre la signature de l'armistice et la publication de cette loi ». (Art. 1^{er}, *in fine*).

Votre Commission a pris connaissance d'un bail de ce genre conclu pour trois ans, où il est dit que le fermier ne payera aucun fermage la première année; les deux années suivantes il payera 185 francs l'hectare; il établira à ses frais les constructions provisoires; si le prix du froment hausse à raison de 35 p. c., le fermage sera augmenté dans la même proportion; et lorsque la ferme sera complètement reconstruite, le loyer sera, une nouvelle fois, augmenté de 10 p. c. au moins... Il faudrait que la loi n'oblige pas les tribunaux à sanctionner de telles iniquités... Heureusement les cas sont rares.

Votre Commission s'est trouvée d'accord pour déplorer les modifications introduites par le Sénat, sauf celle relative à la juridiction. Elle aurait désiré corriger, dans une notable mesure, le texte adopté par l'autre Assemblée.

Renseignements pris, il paraît très probable que la loi, qui aurait dû être en vigueur depuis des mois, ne pourra aboutir avant la dissolution, s'il faut renvoyer le projet au Sénat, car il suffirait d'un petit retard et du vote de quelques amendements nouveaux, pour que nous nous trouvions dans l'impossibilité de doter les fermiers des régions dévastées d'une législation qu'il leur faut, coûte que coûte, avant l'échéance prochaine des baux.

Certes, il serait désirable que les locataires évincés avant l'entrée en vigueur de la loi soient indemnisés intégralement; sans doute, il vaudrait mieux accorder aux fermiers un bail de douze qu'un bail de neuf ans; incontestablement, la protection quant au prix devrait s'appliquer également à la première période triennale; et enfin, il n'y a vraiment aucune bonne raison pour permettre au propriétaire mal intentionné de se soustraire à la loi, en imposant au fermier un bail écrit dérogeant aux dispositions protectrices projetées. Mais il vaut mieux obtenir une loi imparfaite, que de ne rien obtenir du tout.

Dans ces conditions, Votre Commission à l'unanimité vous propose l'adoption du texte sans modifications. Et, en vue de prévenir les dérogations toujours possibles, elle vous prie instamment de porter la question à l'ordre du jour de l'une de vos prochaines séances.

Le Rapporteur,

E. VAN DIEVOET.

Le Président,

R. COLAERT.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 23 MAART 1921.

Wetsontwerp

tot wijziging van de wetgeving op de landpachten
in de verwoeste gewesten (1).

VERSLAG

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

MIJNE HEEREN,

Het wetsontwerp, dat u ter behandeling is voorgelegd, werd in den Senaat ingediend den 50^e Maart 1920, dus een jaar geleden. De Commissie voor den Landbouw wachtte met het uitbrengen van haar verslag tot 29 Juli en slechts op 9 Februari 1921 vond de Senaat den tijd om het in behandeling te nemen. De zaak was nochtans hoogst spoedeischend.

« *Zonder verwijl*, zegde de Minister van Landbouw bij het indienen van het ontwerp, dient men vooraf maatregelen te nemen tegen sommige misbruiken, die men algemeen betreuren zou. » Hij sprak waarheid. Eenieder weet inderdaad dat, vóór den oorlog, meest al de verwoeste pachthoeven en gronden in gebruik waren niet bij de eigenaars daarvan, doch bij pachters. En het was te vreezen dat de pogingen tot het herstellen van den landbouw in die streken ten deele vruchteloos zouden blijven, indien men aan den pachter de opbrengst van zijnen arbeid en van het aangewende kapitaal niet verzekerde.

Dat schijnt de Senaat niet genoeg begrepen te hebben: Terwijl, reeds in October 1920, de Boerenbond van West-Vlaanderen eenstemmig den wensch uitbracht dat het ontwerp dadelijk zou behandeld worden, hield de Senaat er zich meê bezig slechts vier maanden later. En sommigen waren van meening dat het de moeite niet waard was, dat er door de landbouwers niets gevraagd werd...

(1) Wetsontwerp overgemaakt door den Senaat, n^o 125.

(2) De Commissie bestond uit de heeren Colaert, voorzitter, Carlier, Colleaux, Debunne, de Selys-Longchamps, Glorie, Mahieu, Standaert en Van Dievoet.

Het ontwerp, zooals de Senaat het aan de Kamer overmaakt, voldoet niet geheel aan wat men op dit gebied wenschen mocht. De wijzigingen, door de Vergadering gebracht in het oorspronkelijk ontwerp, zijn de volgende :

a) *Afschaffing van de voorkeur gegeven aan den vroegeren pachter.*

Die voorkeur was gewettigd, doordien men de gemeenten wilde herstellen door middel van hunne vroegere inwoners. De achtbare verslaggever in den Senaat wilde er niet van hooren, en de vroegere gebruiker werd op gelijken voet gesteld met den nieuwen.

Doch de Senaat vergeet te zeggen wat er geworden zal van den huurder, die eene pachthoeve na den wapenstilstand in pacht heeft genomen en aan wien, vóór het in werking treden van de ontworpen wet, opzegging wordt gedaan. Uwe Commissie nam kennis van een brief, waarin wordt gezegd dat een landbouwer opzegging had gekregen, voor einde 1920, van eene pachthoeve, welke hij sedert twintig jaar in gebruik had en nadat hij daaraan 20,000 frank had besteed om den grond weer in staat van bebouwing te stellen. Laten wij hopen dat de rechtbanken, indien zij kennis moeten nemen van soortgelijke feiten, niet zullen aarzelen om de eigenaars te veroordeelen tot terugbetaling, aan de gebruikers, van de nuttig gedane uitgaven (Burgerlijk Wetboek, art. 1375), en wel krachtens dit rechtvaardig beginsel : « Niemand mag zich op eens anders kosten verrijken. »

b) *Vermindering van den duur van twaalf tot op negen jaar.*

Volgens het ontwerp kon de verpachter aan de pacht geen eind maken vóór het verstrijken van een termijn van twaalf jaar, een aanvang nemende vanaf het oogenblik waarop de gebruiker in het genot van het goed kwam of opnieuw kwam. In tweede lezing werd die termijn door den Senaat verminderd tot negen jaar ; tevens bepaalde de Senaat dat die negen jaar een aanvang nemen vanaf het oogenblik, waarop het weer in staat van bebouwing stellen van de gronden zou voltooid zijn. In een dubbel opzicht is dit eene betreurenswaardige bepaling. Zooals de heer Vanden Bussche het terecht zegde in den Senaat, was de beperking van de vrije beschikking door den eigenaar gewettigd, doordien het noodzakelijk was, de belangen vrij te waren van den huurder, die de zware taak van het herstellen eener verwoeste pachthoeve op zich neemt. Hij voegde er bij, dat zij, die dien termijn willen verminderen, uitgaan van een zeer eenzijdig standpunt, in plaats van het vraagstuk te behandelen met het oog op het algemeen belang. Terecht was hij van meening dat, in het huidig geval, de eigenaars geen reden tot klagen hadden, vermits het goederen geldt, die door den oorlog werden verwoest : daar de maatregelen, door de gemeenschap getroffen tot herstel van het land, hun persoonlijk ten goede komen, was het billijk dat de eigenaars hun aandeel in de lasten van dit herstel op zich nemen. Desondanks verminderde de Senaat, in tweede lezing, den termijn tot op negen jaar.

Om een schijn van voldoening aan de pachters te geven, nam de indiener van het amendement aan, dat de negen jaar een aanvang zouden nemen vanaf het oogenblik, waarop het herstel der gronden zou voltooid zijn; nu, in menig geval, zal dit oogenblik zeer moeilijk kunnen bepaald worden. Wij weten wel dat dit vaststellen tegensprekelijk tusschen verpachter en pachter zal kunnen geschieden ten verzoeken van de meest gereede partij, doch wie de buitenlieden kent, weet dat zij zich de moeite niet zullen getroosten, een staat te doen opmaken tot voorkoming van moeilijkheden van bewijslevering in eene verre toekomst.

c) Vaststelling van den prijs.

Het oorspronkelijk ontwerp regelde de vaststelling voor al de driejaarlijksche tijdperken der pacht, met inbegrip van het eerste tijdperk. De tekst, door den Senaat aangenomen, bedoelt die vaststelling slechts voor de latere tijdperken. « Na het verstrijken van elk driejaarlijksch tijdperk — zoo luidt artikel 4 — wordt het bedrag herzien. »

Gesteld een pachter, die eene pachthoeve heeft gehuurd in 1920. Hem is het recht ontzegd, den billijken, normalen prijs voor het tijdperk 1920-1925 te doen vaststellen door de rechtbanken: de overeengekomen prijs, hoe hoog ook, blijft beheerscht door het gemeene recht en zal niet mogen vermindert worden, tenzij misschien wanneer hij van den huurder in den uitersten nood werd afgedwongen door bedrog of geweld.

Evenzoo zal de landbouwer, die met het herstel aanvangt na het in werking treden van de wet, bij voorbeeld in 1922, slechts vanaf 1925 beschermd worden, wat den prijs betreft. Dat is, voorwaar, eene zonderlinge tegenstrijdigheid!

d) Vervanging van de scheidsrechterlijke uitspraak door de uitspraak van den vrederechter.

Volgens het ontwerp van de Regeering waren partijen verplicht scheidsrechters aan te stellen. De Senaat liet, in onderling overleg met den Minister van Landbouw, deze bepaling ter zijde; en gaf er de voorkeur aan, dat over de geschillen uitspraak zou gedaan worden door den rechter, aangewezen bij de huishuurwet van 14 Augustus 1920. Daar wij noch in de voorbereidende handelingen, noch in de bespreking eenig spoor vonden van de redenen, die de Vergadering hebben aangezet tot het aannemen van die wijziging, hebben wij ze gevraagd aan den indiener van het amendement, den heer Vanden Bussche; ziehier wat hij ons zegde:

« De *verplichte* scheidsrechterlijke uitspraak gaf aanleiding tot twee opwerpingen, de eene steunende op de Grondwet, de andere op de praktijk.

» Krachtens artikel 92 der Grondwet « behooren de twistgedingen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de kennisneming van de rechtbanken ». Anderzijds kan men niet ontkennen dat het bij het bepalen van den pacht-prijs der gronden een burgerlijk recht geldt. Alleen de rechtbanken kunnen, bij wijze van verplichting, bevoegd verklaard worden om kennis te nemen

van een zoodanig twistgeding. Artikel 8 der Grondwet bepaalt inderdaad dat niemand tegen zijnen wil kan afgetrokken worden van den rechter dien de wet hem aanwijst, — op dit gebied de burgerlijke rechter.

» Is dat zóó, dan kan men zich niet onttrekken aan de noodzakelijkheid, een andere bepaling der Grondwet toe te passen, namelijk artikel 94 : « Alleen door eene wet kan eene rechtbank, eene gewone burgerlijke rechtsmacht opgericht worden. » Nooit werd in België eene rechtbank tot stand gebracht tenzij krachtens eene wet. De artikelen 2, 16, 32 en 68 der wet van 18 Juni 1869 op de rechterlijke inrichting bepalen er zich bij, die bepaling toe te passen. Een vredegerecht, eene handelsrechtbank, eene rechtbank van eersten aanleg of een andere burgerlijke rechtsmacht kan zonder eene wet niet wettelijk tot stand komen. Evenzoo is het gelegen met den werkrechttersraad : de wet van 15 Mei 1910 bepaalt inderdaad dat een werkrechttersraad alleen door eene wet kan opgericht worden.

» Nu, welke is, in dit opzicht, de rechtstoestand, in het leven geroepen door het ontworpen artikel 5? Zal het scheidsgerecht zijn ontstaan te danken hebben aan de wet? Neen, de wet bepaalt er zich bij, partijen te dwingen tot het scheidsgerecht over te gaan en hunne scheidslieden aan te wijzen.

» Er is dus twijfel in een dubbel opzicht : Is de voorgestelde scheids-rechterlijke commissie wel eene rechtbank in den zin van artikel 92? Ik meen het niet, want de scheidslieden zijn geen rechters en hunne beslissingen zijn niet vatbaar voor gedwongen uitvoering. En al mocht dit zóó zijn, zou men dan kunnen staande houden dat de scheidsrechterlijke commissie krachtens eene wet zou ingesteld zijn?

» Ik hecht grooter gewicht aan een andere beschouwing van praktischen aard. Ik heb niet veel vertrouwen in de voorgestelde oplossing. Ik meen dat, in menig geval, de aanwijzing van de scheidslieden niet geschieden zal op zoodanige wijzen dat partijen, en inzonderheid de pachters, al hunne waarborgen hebben. Wordt niet dikwijls door de buitenlieden tot deskundige of tot scheidsman gekozen een of ander gebuur zonder inachtneming van de vereischte bekwaamheden om de kiesche opdracht eener schatting of eene scheidsrechterlijke uitspraak tot een goed eind te brengen? Nu, het zal geen gemakkelijke taak zijn, « den pacht prijs in verhouding te brengen met de landbouwwaarde van de gronden ».

» Laten wij verder niet vergeten, dat tegen de uitspraak van de scheids-rechterlijke commissie geen beroep kan ingesteld worden. Het oplossen van het vraagstuk zal bezwaarlijk zijn en, in sommige gevallen, zeer gewichtig. Kan men particulieren, die geen bijzondere bewijzen van bevoegdheid en eerlijkheid geven, met dit oplossen belasten? Ik meen het niet.

« Zou men daardoor kosten besparen? Dat is niet zeker. Inderdaad, bij de scheidsgerechten in landbouwzaken treden de scheidslieden niet zelden op als de verdedigers der belangen van hen die ze aanstelden, in plaats van als onpartijdige rechters te handelen. De benoeming van een derden scheidsman zal dus in talrijke gevallen eene noodzakelijkheid worden. Dat is een eerste oorzaak van kosten. Het is niet de eenige : inderdaad, indien een der belanghebbenden weigert zijn scheidsman te benoemen, zal men verplicht

zijn hem te dagvaarden tot benoeming van een scheidsman : dat is een nuteloos proces en zal tot nieuwe kosten aanleiding geven.

» En zoo de verweerder — eigenaar of pachter — een lijdelyken tegenstand biedt, zal die tegenstand slechts door eene rechtsvervordering tot schadeloosstelling kunnen overwonnen worden ; in het wetsontwerp wordt immers geen andere dwangmaatregel voorzien. Laten wij, ten slotte, niet vergeten dat men zich in cassatie kan voorzien tegen de beslissingen der scheidslieden, wegens het niet in acht nemen van de wettelijke vormvereischen of van de termijnen : deze nietigverklaringen zullen des te meer te vreezen zijn daar de scheidslieden ofwel landbouwers ofwel vakkundigen, doch nooit rechtsgeleerden zullen zijn.

» Men moet de gerechtskosten zooveel mogelijk vermijden, doch het is eveneens van hoofdzakelijk belang, dat de betrokken partijen beschikken over eene rechtsmacht, welke alle waarborgen van onpartijdigheid en van bevoegdheid oplevert. Op welke wijze zou dit kunnen geschieden? Naar mijne meening kan dit geschieden door den vrederechter bevoegd te verklaren, zooals hij reeds bevoegd is in huishuurzaken.

» Over 't algemeen is de vrederechter zeer goed op de hoogte van de landbouwtoestanden in zijn kanton. Hij is reeds de gewone rechter voor de landpachten. Aan wien zouden wij de twistgedingen beter kunnen toevertrouwen dan aan hem? Hij zal trachten partijen te vereenigen en, slaagt hij daarin niet, dan zal hij aan het twistgeding een eind maken door een vonnis. Niets zal hem overigens beletten zich door een deskundige te doen voorlichten, indien hij meent de zaak niet te kunnen oplossen zonder de voorlichting van een vakman. Die deskundige zal gekozen worden met al de waarborgen door den rechter zelf vereischt ; de vakman zal een met redenen omkleed advies uitbrengen, doch de magistraat, niet de geraadpleegde particulier, zal uitspraak doen.

» Na eenigen tijd zullen de vrederechters van de verwoeste kantons echte vakmannen geworden zijn, vermits zij zullen kennis nemen van al de geschillen van dien aard. Zoodanigen uitslag zou men nooit bekomen, indien men de keuze hunner rechters overliet aan de in geschil zijnde partijen.

» Waarom heb ik de bepaling tot regeling van de bevoegdheid opgenomen in een bijkomend artikel? Omdat de vaststelling van den pacht prijs niet het eenige twistgeding is, waartoe de wet zal kunnen aanleiding geven. Andere geschillen kunnen ontstaan, bij voorbeeld : is de wet toepasselijk? Heeft de huurder recht op de verlenging? enz. Het komt geraden voor, slechts één magistraat bevoegd te verklaren voor al de twistgedingen, welke ook, die naar aanleiding van de ontworpen wet kunnen ontstaan ; de van eigen aangewezen magistraat is de vrederechter van het kanton, waar is gelegen het goed waarover geschil is. »

Uwe Commissie vereenigt zich met die zienswijze. Zooals in den Senaat werd verklaard, laat het amendement het recht van partijen om hunne zaak in handen van scheidslieden te stellen, gansch onverkort. Wat de Senaat niet heeft aangenomen en wat uwe Commissie evenmin aanneemt, is alleen dat het scheidsgerecht in de plaats van de gewone rechtbanken worde

gesteld krachtens eene algemeene bepaling, die voor allen verbindend zijn zou.

c) Afwijkingen bij geschreven pacht.

Eene bepaling, die, in den oorspronkelijken tekst, uitsluitend gold voor andere gebruikers dan de vroegere huurders, wordt door het ontwerp van den Senaat algemeen gemaakt : de wet is van toepassing « in zooverre de huurder niet is verbonden door eene geschreven pacht, aangegaan sedert de onderteekening van den wapensstilstand tot de bekendmaking dezer wet ». (Art. 1, *in fine*).

Uwe Commissie nam kennis van eene zoodanige pacht aangegaan voor drie jaren, waarin wordt bepaald dat de pachter geen pacht zal betalen het eerste jaar; de twee volgende jaren zal hij 185 frank per hectare betalen; op zijne kosten zal hij de voorloopige gebouwen oprichten; verhoogt de prijs der tarwe tot een bedrag van 35 t. h., dan wordt de pacht in dezelfde mate verhoogd; en, wanneer de pachthoeve gansch wederopgebouwd zal zijn, zal de pacht prijs nog eens met ten minste 10 t. h. verhoogd worden... De wet zou de rechtbanken niet moeten verplichten, zulke onrechtvaardigheden te bekrachtigen.... Die gevallen zijn gelukkig zeldzaam.

Uwe Commissie was het eens om de wijzigingen, door den Senaat aangenomen, te betreuren, behoudens die betreffende de rechtsmacht. Zij wenschte den tekst, door de andere Vergadering aangenomen, in groote mate te wijzigen.

Na ingewonnen inlichtingen schijnt het zeer waarschijnlijk dat de wet, die sedert maanden van kracht zijn moest, niet zal kunnen ingevoerd worden vóór de ontbinding, indien men het ontwerp naar den Senaat moet terugzenden. Een geringe vertraging en de aanneming van enkele nieuwe amendementen zouden volstaan om ons in de onmogelijkheid te stellen, ten bate van de pachters der verwoeste streken eene wetgeving in te voeren, welke zij volstrekt noodig hebben vóór den aanstaanden vervaltijd der pachten.

Gewis ware het wenschelijk dat de huurders, gerechtelijk uitgezet vóór het in werking treden van de wet, ten volle schadeloosgesteld worden; ongetwijfeld ware het beter, aan de pachters eene pacht van twaalf jaar te verleenen dan eene pacht van negen jaar; buiten kijf zou de bescherming, wat den prijs aangaat, ook voor het eerste driejaarlijksch tijdperk moeten gelden; eindelijk is er voorwaar geen enkele gegronde reden om aan den met slechte inzichten bezielde eigenaar toe te laten, zich aan de wet te onttrekken door aan den pachter eene geschreven pacht op te dringen, waardoor wordt afgeweken van de ontworpen beschermingsmaatregelen. Het is echter beter, een onvolmaakte wet te bekomen dan hoegenaamd niets te bekomen.

Onder die omstandigheden stelt uwe Commissie u eenstemmig voor, den tekst ongewijzigd aan te nemen. En, om de altijd mogelijke afwijkingen te voorkomen, verzoekt zij u dringend, het vraagstuk aan de dagorde van een uwer eerstkomende vergaderingen te stellen.

De Verslaggever,
E. VAN DIEVOET.

De Voorzitter,
R. COLAERT.