

Kamer der Volksvertegenwoordigers		Chambre des Représentants
Zittingsjaar 1932-1933	N ^o 47	
	VERGADERING van 2 Februari 1933	SÉANCE du 2 février 1933
		Session de 1932-1933

WETSVOORSTEL

tot herziening der artikelen van het Burgerlijk Wetboek
betreffende de landpacht
en oprichting van Pachtcommissiën.

TOELICHTING

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

Door de wet van 7 Maart 1929, hebben onze Wetgevende lichamen eene merkelijke verandering gebracht aan het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht.

Een der groote verlangens welke tijdens de besprekingen van alle zijden tot uiting kwam was, dat aan den pachter zekerheid over zijn bedrijf moest gegeven worden.

Die besprekingen zijn nog te versch in ieders geheugen opdat ik het noodig zou achten de te dien tijde aangehaalde argumenten opnieuw naar voren te brengen.

Elk was overtuigd dat aan de onzekerheid der pachters een einde moest gemaakt worden. Wel was er verschil van meening nopens de middelen maar niet over het principe.

Nadat de Middenafdeeling der Kamer, voor de meerderheid uit socialistten bestaande, de pacht van negen jaar met pachterskeuze na 3-6 jaar had aangenomen, voorstel dat door de meerderheid der Kamer werd verworpen, heeft de Wet zich bepaald tot een duur van negen jaar voor een eerste ingebruikneming. Verder werd de pachtduur of de zekerheid van den pachter nog alleen geregeld door de twee jaar vooropzegging.

Wij hebben op het gevaar dier beslissing gewezen en, benevens de pachterskeuze om de drie jaar, ook, gedurende, de eerste ingebruikneming, de opzegging van een jaar gevraagd voor den huurder en van twee jaar voor den verhuurder.

Dat ook werd, onder voorwendsel dat gelijkheid voor beide partijen moest bestaan, afgewezen.

De tijdsomstandigheden komen maar al te spoedig bewijzen dat wij juist gezien hadden.

De crisistoestand waarin de landbouwindustrie verkeert komt bewijzen, wat anders de toekomst toch eens zou gedaan hebben, dat de huidige toestand in zake pachtduur en opzegging niet houdbaar is.

Door den duur van de pacht immers wordt niet alleen de termijn geregeld, maar ook de pachtprijs en pachtvoorwaarden.

PROPOSITION DE LOI

portant révision des articles du Code Civil
relatifs aux baux à ferme
et institution de Commissions d'affermage.

DEVELOPPEMENTS

MADAME, MESSIEURS,

En votant la loi du 7 mars 1929, nos corps législatifs ont modifié profondément le Code civil en ce qui concerne le bail à ferme.

Au cours de la discussion, on a entendu s'exprimer de tous côtés le vif désir que le fermier puisse disposer de façon assurée de son exploitation.

Ces débats sont de date trop récente, pour qu'il faille reprendre tous les arguments qui ont été produits alors.

Chacun était convaincu qu'il importe de mettre fin à l'insécurité des fermiers. On ne différait d'avis que sur les moyens mais non sur le principe.

Après que la section centrale de la Chambre, composée en majorité de socialistes, se fût ralliée au bail à ferme de neuf ans avec choix du fermier après 3-6 ans, ce qui fut rejeté par la majorité de la Chambre, la Loi s'est limitée à une durée de neuf ans pour une première occupation. D'autre part, la durée du bail ou la sécurité du fermier furent réglées moyennant le préavis de deux ans.

Nous avons signalé combien dangereuse était cette disposition et nous avons demandé, outre le choix du fermier après chaque terme de trois ans et aussi pendant la première occupation, le préavis d'un an pour le preneur et de deux ans pour le bailleur.

Cela aussi a été rejeté sous prétexte qu'il devait y avoir égalité pour les deux parties.

Les circonstances actuelles viennent démontrer bien vite que nous avions vu juste.

La situation critique de l'industrie agricole vient à prouver, ce qui devait se produire tôt ou tard, que la situation actuelle par rapport à la durée du bail et au préavis n'est pas tenable.

En effet, la durée du bail influence non seulement le délai mais aussi le taux et les conditions du bail.

Niemand onzer zou er nu nog durven aan denken een huurprijs voor negen jaar te bepalen, er is al te veel kans dat een van beide partijen er de dupe van worde.

Waar de wet van 7 Maart 1929 anders heel wat voldoening heeft bezorgd, meenen wij het noodzakelijk de middelen te zoeken om die schaduwzijde, de duur en de opzegging ook te verwijderen.

Wij meenen dat er wel mogelijkheid bestaat, zonder de eigenaars in hunne rechtmatige belangen te kort te doen, de huurders toch de noodige zekerheid te bezorgen en dat zonder een vasten pachtduur te bepalen.

Daarom stellen wij voor den pachtduur onbeperkt te maken, t. t. z. dat de pachten zouden voortgezet worden zoolang de eigenaar geen rechtmatige reden zal hebben om ze te doen eindigen of dat de huurder zelf zijn vrijheid niet wenscht te hernemen.

Wij hebben als rechtmatige redenen voor pachtopzegging van eigenaarswege juist die genomen, welke de wet van 7 Maart 1929 in haar uitzonderingsbepalingen voorzag.

Dat belet niet dat, moesten de eigenaars nog andere *rechtmatige* redenen tot pachtopzegging kunnen aanhalen, wij ze heel graag zullen zien toevoegen.

Ons doel is immers niet onrecht te plegen maar wel het te beletten.

Wellicht zal men ons opwerpen dat de bestendiging van den duur voor den verpachter en vrijheid van den pachter om ook zonder vooryaarden opzegging te geven, wel eene bevoordeeligde positie voor den laatste schept.

Oppervlakkig gezien, kan het juist zijn; maar wij moeten er op wijzen dat een wet gewoonlijk ten doel heeft de zwakke partij te beschermen en zulks maar moeilijk kan zonder haar eenig voordeel te geven.

De vraag is echter of de positie van pachter en eigenaar ten opzichte van den pachtduur ook wel gelijk is.

Dat betwist ik.

Op het oogenblik dat de eigenaar de rechtmatige rente voor zijn grond heeft en de vrije beschikking wanneer zulks noodig is, kan hij toch niets meer verlangen.

De pachter integendeel kan wel meerdere redenen hebben tot verandering. Noodige uitbreiding of vermindering van het bedrijf b. v. kunnen verandering noodzakelijk maken. Daarbij moet hij dan heel dikwijls rekening houden met omstandigheden die hij niet eens kon voorzien.

Dat is de reden waarom wij voor hem meer vrijheid opeischen.

Het eenige bezwaar dat, naar ons inzien en terecht, door beide partijen kon naar voren gebracht worden is wel de regeling der pachtvoorwaarden.

Wij meenen dat de pachtduur en de pachtvoorwaarden in plaats van aan elkander te zijn gebonden, wel afzonderlijk kunnen staan en dit in 't belang der beide partijen en der gerechtigheid zelve.

't Is daarom dat wij onzen toelucht nemen tot de pachtcommissiën welke dus, gedurende den loop van de pacht zelve, de geschillen omtrent de pachtvoorwaarden kunnen beslechten.

De commissiën zouden, gezien den aard hunner samen-

Personne d'entre nous oserait encore songer à fixer un taux de fermage pour neuf ans, une des deux parties risquant trop à en être dupe.

Malgré que la loi du 7 mars 1929 ait marqué un progrès notable, il n'en reste pas moins que nous devons chercher à combler la lacune en ce qui concerne la durée et le préavis.

Nous croyons qu'il est possible, sans préjudice pour les propriétaires et leurs droits légitimes, de donner aux preneurs la sécurité indispensable et cela sans déterminer une durée fixe.

Pour ces raisons, nous proposons une durée illimitée, c'est-à-dire que le bail serait continué aussi longtemps que le propriétaire ne peut invoquer un motif légitime pour y mettre fin ou que le preneur lui-même ne désire reprendre sa liberté.

Comme motifs légitimes de préavis de la part du propriétaire, nous avons repris précisément ceux prévus dans les dispositions exceptionnelles de la loi du 7 mars 1929.

Cela ne veut pas dire que si les propriétaires peuvent faire valoir d'autres motifs *légitimes* de préavis, nous verrions avec plaisir qu'on les y joigne.

Notre but n'est pas de commettre des injustices mais bien de les prévenir.

Peut-être on nous objectera, que la stabilisation de la durée pour le bailleur et la faculté pour le preneur de donner son préavis sans conditions, mettent ce dernier dans une position bien avantageuse.

A première vue cela semble juste; mais nous devons faire remarquer que la loi a ordinairement pour but de protéger la partie faible et cela peut se faire difficilement sans lui accorder quelque avantage.

Mais il s'agit de savoir si la position du fermier et du propriétaire à l'égard de la durée du bail est bien identique.

C'est ce que je conteste.

Au moment où le propriétaire retire un revenu équitable de sa terre et peut en disposer à son gré, que peut-il désirer davantage?

Le fermier, au contraire, peut avoir plusieurs raisons de changer. Une extension ou une réduction de l'exploitation p. ex. sont de nature à provoquer un changement. Et bien souvent il doit tenir compte de circonstances qu'il lui eût été impossible de prévoir.

C'est ce qui nous incite à réclamer plus de liberté pour lui.

Le seul inconvénient que, à notre avis, et à bon droit, les deux parties peuvent invoquer, est incontestablement le règlement des conditions de bail.

Nous sommes d'avis que la durée et les conditions de bail, au lieu d'être liées, devraient être séparées et ce dans l'intérêt tout autant des parties que de la justice elle-même.

C'est pourquoi nous préconisons l'institution de Commissions d'affermage qui, pendant le cours du bail même, régleront les litiges concernant des conditions du bail.

En raison de leur composition, les Commissions pour-

stelling, op rechtvaardige wijze oplossingen kunnen brengen aan de geschillen.

Zij zouden, beter dan wie ook, rekening kunnen houden met de omstandigheden om de passende oplossingen te zoeken, en waar de kantonale commissiën misschien nog eens een missing zouden kunnen begaan, zijn de Provinciale Kamers daar nog om die te herstellen.

Het is klaar dat aan elke partij, voor die commissiën, de breedst mogelijke verdediging zou moeten worden toegelaten.

In die omstandigheden, meenen wij dan ook gerust van de twee jaar vooropzegging te mogen afzien en ze te vervangen door een jaar.

Voor wat de aanstelling en werking der leden van de Commissiën betreft, laten wij die taak over aan den Heer Minister, alhoewel wij wel meenen dat een zelfde regeling als voor de Werkrechtersraden b. v. wel een ideale werking zou zijn.

Een bijzondere wet kan daar echter steeds in voorzien.

Hoofdzak volgens ons is thans, en dat ten spoedigste mogelijk, de huidige wetsbepalingen door betere te vervangen, iets waarin wij door dezen wel meenen te kunnen gelukken.

raient résoudre équitablement les litiges.

Mieux que n'importe qui, elles pourraient tenir compte des circonstances pour trouver une solution équitable et là où les Commissions cantonales pourraient peut-être encore commettre une erreur, il reste les Chambres provinciales pour la redresser.

Il va de soi que chaque partie devrait avoir toute latitude pour se défendre devant ces Commissions.

Dans ces circonstances, nous croyons pouvoir abandonner le préavis de deux ans et le ramener à un an.

En ce qui concerne la désignation des membres des Commissions et le fonctionnement de celles-ci, nous nous en remettons à M. le Ministre, quoique nous soyons d'avis qu'une organisation semblable à celle des Conseils de prud'hommes serait l'idéal.

Une loi spéciale y peut toujours pourvoir.

Ce qui importe à nos yeux, c'est de remplacer, sans tarder, les dispositions actuelles par des dispositions meilleures, en quoi nous espérons pouvoir réussir par la présente proposition.

Jos. CHALMET.

WETSVOORSTEL

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

De duur van de pacht van een landeigendom is, ondanks elk tegenstrijdig beding of gebruik, onbeperkt.

Hij eindigt op geen andere wijze dan :

1° Door opzegging van wege den huurder volgens artikel 1775;

2° Door opzegging van wege den verhuurder volgens artikel 1775 en mits goedkeuring van de door de wet bepaalde pachtcommissiën die beslissen :

a) Of er een wettige reden tot beëindiging van de huur voorhanden is;

b) Of er voldoende aanleiding bestaat tot wijziging der bepaalde voorwaarden.

Als wettige reden tot beëindiging der pacht wordt aangezien :

1° Wanneer de verhuurder zelf of een zijner kinderen, schoonzons of schoondochters, of, bij 't overlijden van den eigeaar, de weduwe zelf den eigendom persoonlijk in gebruik wenschen te nemen;

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE PREMIER.

L'article 1774 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

La durée du bail d'un bien rural est illimitée, nonobstant toute clause ou tout usage contraire.

Elle ne pourra prendre fin que :

1° Par suite de résiliation de la part du preneur, aux termes de l'article 1775;

2° Par suite de résiliation de la part du bailleur aux termes de l'article 1775 et moyennant approbation des Commissions d'affermage, établies par la loi, qui décident :

a) S'il existe un motif légal pour mettre fin au bail;

b) S'il y a des motifs suffisants pour modifier les conditions de fermage existantes.

Sont considérés comme motifs légaux pour mettre fin au bail :

1° Lorsque le bailleur ou un de ses enfants, gendres ou belles-filles, ou, après le décès du propriétaire, la veuve elle-même désirent occuper personnellement le fonds;

2° Wanneer de gronden ten openbare nutte worden ont-eigend of aangekocht;

3° Wanneer zij als bouw- of nijverheidsgronden worden in gebruik genomen;

4° Wanneer het betreft eene overeenkomst van onder-huring en de goede gang van het moederbedrijf de aan-hechting noodzakelijk maakt;

5° Wanneer de huur of ingebruikneming is toegestaan en aangenomen als onderdeel eener arbeidsovereenkomst welke ophoudt te bestaan.

ART. 2.

Artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek wordt door volgende bepalingen vervangen :

Niettegenstaande elk strijdig beding of gebruik, neemt de pacht van landeigendommen slechts een einde mits op-zegging van ten minste een jaar.

In voorkomend geval, wordt de termijn derwijze ver-lengd dat het gebruik eindigt op de datums voor het ver-trek vastgesteld door de pachtvoorwaarde, of bij gebreke aan deze door het plaatselijk gebruik.

In de gevallen voorzien bij artikel 1776, § 2, al. 2-3, zijn de pachtcommissiën gerechtigd den termijn tot op drie maanden te verkorten.

Echter zal in deze gevallen de ingebruikhebber van die gronden of van het gehuurde goed niet kunnen beroofd worden, dan mits een billijke vergoeding en dat ondanks elke tegenstrijdige bepaling.

In het geval voorzien bij alinea 5 van hetzelfde artikel, neemt de pacht een einde op den eerstvolgenden vervalldag na het verbreken der arbeidsovereenkomst.

ART. 3.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt ver-vangen door de volgende bepalingen :

« Eigenaars of huurders welke met de bestaande pacht-voorwaarden geen genoegen meer nemen, kunnen eene aan-vraag tot herziening indienen bij de pachtcommissie.

» De aanvraag daartoe dient per aangeteekend schrijven gestuurd aan den Vrederechter-Voorzitter der Commissie van het kanton waarin het verhuurde goed is gelegen en dit minstens zes maanden vóór den pachtvervalldag. »

De Commissiën zijn gehouden te beslissen binnen de twee maanden volgende op de aanvraag.

Tegen de beslissingen der pachtcommissiën kan in be-roep gegaan worden bij de Provinciale Commissiën van beroep.

Beroep dient aangegaan per aanbevolen schrijven, bin-nen de dertig dagen na de beslissing der Commissiën. De Kamers van beroep moeten uitspraak doen binnen de twee maanden volgende op de aanvraag om beroep.

De beslissingen worden van kracht, te beginnen met den eerstvolgenden vervalldag.

2° Lorsque les terres sont expropriées ou vendues pour cause d'utilité publique;

3° Lorsqu'elles sont utilisées comme terrains à bâtir ou terrains industriels;

4° Lorsqu'il s'agit d'un contrat de sous-location et que la bonne marche de l'exploitation-mère rend l'annexion né-cessaire;

5° Lorsque la location ou l'occupation a été accordée et admise comme élément d'un contrat de travail qui cesse d'exister.

ART. 2.

L'article 1775 du Code Civil est remplacé par les dis-positions suivantes :

Nonobstant toute clause ou tout usage contraire, le bail de fonds ruraux ne prend fin qu'après préavis d'au moins un an.

Le cas échéant, ce délai sera prorogé de telle façon que l'occupation prenne fin aux dates fixées pour le départ, par une des clauses du bail ou, à défaut de pareille stipu-lation, par l'usage local.

Dans les cas prévus à l'article 1776, § 2, alinéas 2-3, les Commissions d'affermage auront le droit de ramener ce dé-lai à trois mois.

Toutefois, dans ces cas, l'occupant de ces terres ou du bien loué n'en pourra pas être privé que moyennant une indemnité équitable et ce nonobstant toute clause contraire.

Dans le cas prévu à l'alinéa 5 du même article, le bail prendra fin à la première échéance après la résiliation du contrat de travail.

ART. 3.

L'article 1776 du Code Civil est remplacé par les dispo-sitions suivantes :

« Tout propriétaire ou preneur ne pouvant plus conti-nuer à donner son accord aux conditions existantes du bail, pourra introduire une demande en révision devant la Commission d'affermage.

» Cette demande devra être adressée par lettre recom-mandée au Juge de paix, président de la Commission du canton où le bien loué est situé, et ce au moins six mois avant l'échéance. »

Les Commissions seront tenues de statuer dans les deux mois après la demande.

Un pourvoi en appel des décisions des Commissions d'af-fermage est ouvert devant les Commissions d'appel pro-vinciales.

L'appel devra être introduit par lettre recommandée dans les trente jours après la décision des Commissions. Les Chambres d'appel seront tenues de statuer dans les deux mois suivant l'instance en appel.

Les décisions entrent en vigueur à partir de la plus pro-chaine échéance.

ART. 4.

Toevoegen een artikel 1776bis.

In elk rechterlijk kanton, zal overgegaan worden tot de instelling eener pachtcommissie samengesteld uit zeven leden waarvan drie huurders en drie verhuurders, onder voorzitterschap van den Vrederechter of zijn plaatsvervanger.

Waar het aantal verhuurde landgoederen heel gering is, kan de Minister een enkele Commissie voor verscheidene kantons laten optreden.

In elke Provincie zal eene Commissie van beroep worden gevormd, bestaande uit drie leden-pachters en drie leden-verpachters, onder Voorzitterschap van den Voorzitter der Provinciale Landbouwkamer of zijn plaatsvervanger.

Voor beide Commissiën worden evenveel plaatsvervangers aangesteld om mogelijke afwezigen te vervangen.

Samenstelling en werking der Commissiën worden verder geregeld bij Ministerieel besluit.

ART. 4.

Ajouter à l'article 1776bis :

Dans chaque canton judiciaire, il sera procédé à la constitution d'une Commission d'affermage composée de sept membres, dont trois fermiers et trois bailleurs, sous la présidence du Juge de paix ou de son remplaçant.

Le Ministre pourra faire fonctionner une seule Commission pour différents cantons, si, dans une région déterminée, le nombre des biens ruraux affermés est peu considérable.

Dans chaque province il sera formé une Commission d'appel composée de trois membres-fermiers et trois membres bailleurs, sous la présidence du Président du Comice agricole provincial ou de son remplaçant.

Pour chacune des deux Commissions, on devra désigner autant de suppléants qu'il y a de membres, afin de pourvoir à toutes absences éventuelles.

Un arrêté ministériel règlera la composition et le fonctionnement des Commissions.

Jos. CHALMET,
Em. CARLIER,
DE RASQUINET,
Ach. VAN ACKER
U. JAMAR,
LEPAGE.