

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 14 JULI 1909.

Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek,
betreffende de pacht van landeigendommen.

TOELICHTING.

MIJNE HEEREN,

Naar luid van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek, « kan, bij ontstentenis van geschreven akte, geen der partijen de andere opzeggen dan overeenkomstig het plaatselijk gebruik ».

Welnu, dit plaatselijk gebruik is onzeker en onbepaald.

Het wordt toegepast op huizen in de stad evenals op landerijen. Het gebruik betreffende huurhuizen in de stad schijnt nochtans een vaster karakter te hebben dan dat betreffende landerijen.

In sommige steden hebben de vrederechters in gemeen overleg het plaatselijk gebruik vastgesteld. Te Gent bepaalden zij het volgende voor landelijke verhuringen :

A. De huur van hoeven en landerijen wordt geacht te zijn aangegaan voor één jaar.

B. De huur van de landerijen eindigt op 25 December; die van de gebouwen, op 1 Mei.

C. De uitgestrektheid van het bedrijf heeft geen invloed op den huurtermijn.

D. Er wordt geen opzeg vereischt om de huur te doen ophouden.

E. Om de stilzwijgende voortzetting te beletten, moet de op- of afzegging uiterlijk op 24 December geschieden.

Het ware te wenschen dat in al de gemeenten van eenig belang de gebruiken geboekt werden en dat het plaatselijk gebruik ten behoeve van eenieder werd bekendgemaakt.

In de steden hoort men haast geen klachten. Op het platteland is de toestand echter gansch verschillend. Overal heerscht onzekerheid ! In zekere gemeenten staat het gebruik een opzegging toe van een jaar te voren. In andere kan men daags te voren opzeggen.

Dit stelsel strookt volstrekt niet met artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek, krachtens welk de pacht van landelijke erven, alhoewel zonder geschrift aangegaan, van rechtswege ophoudt na verloop van den termijn waarvoor zij geacht werd aangegaan te zijn, wat doet onderstellen dat voor landelijke erven zelfs geen opzegging zou vereischt worden. Toch is de opzeggingstermijn, in zekere streken, één jaar!

Naar onze meening, zal ons wetsvoorstel den toestand ophelderen.

Het gebruik in zake van pacht is weinig gekend en het wordt vaak op verschillende wijze toegepast in dezelfde gemeente. Dit gebrek aan eenheid zou moeten verdwijnen.

Om dit doel te bereiken en tevens om in groote mate de overlevering te eerbiedigen, die op lange ervaring en op de behoeften van den landbouw steunt, zou het noodig zijn twee belangrijke maatregelen te nemen.

De eerste zou strekken, zooals wij hierboven reeds zegden, tot het boeken van al de gebruiken. Daartoe zou men in elke gemeente of althans in elk kanton de bevoegde personen dienen te raadplegen, bijvoorbeeld de vrede-rechters, notarissen, landbouwkundigen, gemeenteraden.

De tweede maatregel komt in dit wetsvoorstel voor. De opzeg, zes maand op voorhand, zou worden opgelegd, welk ook het plaatselijk gebruik zij in zake van pacht van landelijke erven, en wel ondanks artikel 1773 van het Burgerlijk Wetboek. Het wetsvoorstel eerbiedigt alle gebruiken, krachtens welke de opzeggingstermijn zes maanden overschrijdt. Het is eene toegeving aan het ongeschreven recht.

Welke ook de gebruiken zijn, steeds zullen eigenaar en pachter bepaald weten dat zij, bij ontstentenis van een geschreven huurakte, gehouden zijn opzeg te doen zes maanden vóór het einde der pacht; zooniet, zal deze wederom voor een jaar hernieuwd worden.

Deze maatregel zou het mogelijke misbruik beletten, waarbij een pachter de door hem gepachte landerijen daags na den opzeg moet laten liggen.

De voorgestelde maatregel is geschikt om den landbouwer gerust te stellen en hem met meer gerustheid over zijnen maatschappelijken toestand te laten oordeelen. Hij zal stelliger op zijnen oogst kunnen rekenen.

Ten slotte, dient te worden aangemerkt dat de nieuwe wetsbepaling niet in strijd is met de artikelen 1774 en 1775 van het Burgerlijk Wetboek, die de landpacht betreffen. De voorgestelde bepaling heeft geen ander doel dan een gebruik te wijzigen, waarop artikelen 1774 en 1775 van toepassing zijn.

Het spreekt vanzelf dat de voorgestelde wijziging enkel pachten betreft, die zonder geschrift werden aangegaan.

ARTHUR BUYSSE.

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 1736 du Code civil
en ce qui concerne les baux des
fonds ruraux.

ARTICLE UNIQUE.

La disposition suivante est ajoutée à
l'article 1736 du Code civil :

« Néanmoins, le délai sera de six mois
au moins pour les fonds ruraux. »

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 1736 van het
Burgerlijk Wetboek, betreffende de
pacht van landeigendommen.

EENIG ARTIKEL.

Aan artikel 1736 van het Burgerlijk
Wetboek wordt de volgende bepaling
toegevoegd :

« Echter wordt de termijn op ten
minste zes maanden gesteld voor de
landeigendommen. »

A. MECHelynck.

A. Buysse.

R. Claes.



Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 14 JUILLET 1909.

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

DÉVELOPPEMENTS.

MESSIEURS,

Aux termes de l'article 1736 du Code civil, « si le bail a été fait sans écrit, aucune des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les usages des lieux.

Or, ces usages sont incertains et manquent de précision.

Ils s'appliquent aux locations urbaines comme aux locations rurales. Ceux relatifs aux locations urbaines semblent cependant présenter un caractère plus précis que ceux relatifs aux biens ruraux.

Dans certaines villes, les juges de paix ont arrêté de commun accord l'usage des lieux. Le voici pour les locations rurales à Gand :

- A. Les fermes et les terres sont censées louées à l'année.
- B. Le terme expire pour les terres au 25 décembre; pour les bâtiments, au 1^{er} mai.
- C. L'étendue de l'exploitation n'a pas d'influence sur la durée du terme.
- D. Il ne faut pas de congé pour mettre fin au bail.
- E. Pour éviter la tacite reconduction, la dénonciation ou le renon doit se faire au plus tard le 24 décembre.

Il serait à souhaiter qu'une mesure de classification soit prise dans toutes les localités d'une certaine importance et que les usages locaux soient publiés.

Dans les villes, les réclamations ne paraissent pas nombreuses. La situation est toute différente à la campagne. L'incertitude règne partout! Dans certaines localités, l'usage accorde un préavis d'un an. Dans d'autres, il suffit d'un préavis d'un jour.

Ce système semble peu en harmonie avec l'article 1775 du Code civil qui dit 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, ce qui suppose que

pour les biens ruraux il ne faudrait même pas de congé ! Or, dans certaines contrées on accorde un préavis d'un an !

Nous croyons que le projet de loi proposé rendra la situation plus claire.

Les usages en matière de baux sont peu connus, et ils sont parfois appliqués différemment dans les mêmes localités. C'est ce manque de précision qui devrait disparaître.

Pour atteindre ce but, et tout en respectant dans une large mesure la tradition basée sur une longue expérience et sur les nécessités agricoles, il y aurait lieu de recourir à deux mesures importantes :

La première consisterait, comme nous le disions plus haut, dans la classification de tous les usages. Il y aurait lieu de consulter dans chaque commune, ou tout au moins dans chaque canton, les personnes compétentes ; par exemple, les juges de paix, les notaires, les agronomes, les conseils communaux.

La seconde mesure est celle du projet de loi. Un préavis de six mois serait imposé, quels que soient les usages en matière de baux ruraux, et ce nonobstant les dispositions de l'article 1775 du Code civil. Le projet respecte tous les usages en vertu desquels le préavis dépasse une durée de six mois. C'est une concession au droit coutumier.

Quelles que soient les coutumes, le bailleur et le fermier sauront d'une manière précise qu'à défaut d'un bail écrit ils seront tenus de signifier congé six mois avant l'expiration du bail, sous peine de le voir renouveler pour une année.

Cette mesure empêcherait l'abus possible, qui consiste à enlever au fermier les terres qu'il tient en location, du jour au lendemain.

La mesure proposée est de nature à rassurer le cultivateur et à lui permettre d'apprécier avec plus de sûreté sa position sociale. Il pourra mieux escompter sa récolte.

Il importe, enfin, d'observer que la disposition nouvelle n'est pas en contradiction avec les dispositions des articles 1774 et 1775 du Code civil qui visent les baux ruraux. La disposition nouvelle n'a d'autre but que de modifier un usage auquel s'appliquent les articles 1774 et 1775.

Il va sans dire que la modification proposée n'est relative qu'aux baux faits sans écrit.

ARTHUR BUYASSE.



PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 1736 du Code civil
en ce qui concerne les baux des
fonds ruraux.

ARTICLE UNIQUE.

La disposition suivante est ajoutée à
l'article 1736 du Code civil :

« Néanmoins, le délai sera de six mois
au moins pour les fonds ruraux. »

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 1736 van het
Burgerlijk Wetboek, betreffende de
pacht van landeigendommen.

EENIG ARTIKEL.

Aan artikel 1736 van het Burgerlijk
Wetboek wordt de volgende bepaling
toegevoegd :

« Echter wordt de termijn op ten
minste zes maanden gesteld voor de
landeigendommen. »

A. MECHELYNCK.

A. BUYSSE.

R. CLAES.

