

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 28 JANVIER 1914.

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

DÉVELOPPEMENTS.

MESSEURS,

Avec un certain nombre de mes collègues, j'ai déposé à nouveau une proposition de loi ayant pour but d'apporter certaines modifications au Livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, à la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 et à la loi sur la contribution foncière.

Celle-ci avait été élaborée et déposée par notre ancien collègue M. Paul Janson, mais était devenue caduque par suite de la dissolution des Chambres en 1912.

Nous sommes convaincus que nous ne pouvons mieux justifier son dépôt qu'en reproduisant ici les développements que rédigea, pour l'appuyer, M. Paul Janson.

FERDINAND FLÉCHET.

DÉVELOPPEMENTS PRÉSENTÉS PAR M. JANSON.

MESSIEURS,

La revision du Code civil prescrite par l'article 139 de la Constitution est une œuvre longue et difficile, qui jusqu'ores n'a pu être accomplie.

Toutefois, il faut reconnaître que des lois particulières et d'une importance considérable en ont déjà modifié les dispositions les plus surannées.

Telle la loi hypothécaire du 16 décembre 1854, une des meilleures qui aient été faites en Belgique et qui a réalisé dans cette matière spéciale un progrès considérable.

Telle la loi qui a aboli la contrainte par corps.

Telle encore la loi qui a admis, sauf dans des cas exceptionnels, que l'intérêt fût réglé par la libre convention des parties.

Et parmi les lois les plus récentes, la loi sur la recherche de la paternité, de nombreuses lois sur l'acquisition et la perte de la nationalité et, dans un autre ordre d'idées, la loi qui admet le témoignage des femmes dans les actes authentiques, la loi sur les droits successoraux du conjoint survivant, comme aussi la loi soumise au Sénat sur l'organisation de la tutelle.

Sans qu'il soit nécessaire de compléter cette énumération, il est donc vrai de dire que l'œuvre prescrite par la Constituante n'a pas été perdue de vue et qu'elle a été partiellement réalisée.

Il a semblé aux auteurs de la proposition que le moment était venu, dans la matière spéciale dont traite le projet de loi, de réaliser certaines réformes simples et pratiques, dont l'utilité et la justice ne paraissent pas contestables.

Les auteurs du Code civil se sont à juste titre préoccupés de tracer les règles générales qui doivent présider aux différents contrats nommés, et il faut reconnaître qu'il se sont préoccupés de rendre ce contrat équitable, de manière à ne léser les intérêts d'aucune des parties contractantes.

Il se conçoit, en effet, que les législateurs, préoccupés avant tout de l'intérêt général, n'introduisent pas dans les contrats des clauses qui peuvent être préjudiciables à l'une des parties.

Dégagés des préoccupations de l'intérêt privé, ils sont nécessairement portés à ne pas souscrire à celles de ces exigences qui paraissent excessives; seulement, les auteurs du Code civil, trop souvent préoccupés d'assurer la liberté des conventions, ont admis, dans certains cas, qu'il peut appartenir aux parties de déroger aux règles équitables formulées par la loi, et il est

résulté de cette situation que, dans bien des cas, l'une des deux parties se trouve dans une situation telle que, étant la plus faible, elle est obligée de subir des conventions qui lui sont préjudiciables et qui lui sont imposées par son cocontractant, abusant de la situation de fait, en réalité privilégiée, dans laquelle il se trouve.

C'est ainsi que se produisent des abus du droit de propriété, que le projet de loi a pour but de supprimer.

C'est ainsi que l'article 1717 du Code civil établissant un droit commun, autorise le locataire à céder son bail ou à sous-louer ; mais ce même article admet la validité de la stipulation contraire.

Nous proposons de supprimer celle-ci et de faire de la règle une disposition générale qui ne souffre pas d'exception.

Si le locataire paye régulièrement son loyer, s'il ne change pas la destination de l'immeuble, on ne conçoit pas pourquoi il lui serait interdit de sous-louer l'immeuble ou de céder son bail. Il arrive fréquemment qu'il est dans la nécessité de le faire, et s'il le fait, il n'en peut résulter aucun préjudice pour le bailleur ; au contraire, le bailleur, d'après les dispositions proposées, se trouvera avoir deux débiteurs solidaires des loyers ; sa situation sera plutôt modifiée d'une manière favorable ; mais, par contre, le locataire ne sera pas dans le cas de devoir payer le loyer d'un immeuble qu'il ne peut plus occuper.

Il est à remarquer que souvent, lorsque le bail porte la défense de sous-louer ou de céder le bail, le locataire est obligé de passer par les exigences injustes du propriétaire, qui ne consent à la cession du bail que moyennant une majoration de loyer.

Le projet de loi mettra fin à cette situation en supprimant l'exception que le Code civil a autorisée et qui n'est justifié par aucun motif plausible.

Ces considérations justifient au même titre, et plus encore, les articles 2 et 3 du projet de loi.

Le Code civil a réglé d'une manière équitable la situation des parties dans le cas où la totalité ou la moitié de la récolte périt par cas fortuit ; tel est l'objet des articles 1769, 1770 et 1771 du Code civil.

Mais les articles 1772 et 1773 autorisent ces clauses exorbitantes du droit commun, qui permettent de mettre à charge du locataire les cas fortuits ordinaires et extraordinaires.

Une pareille stipulation a un caractère d'iniquité évidente ; ici encore le Code a permis à l'une des parties, en imposant sa loi à l'autre, de soumettre celle-ci à un régime qui a quelque chose de révoltant.

Nous proposons donc de réformer sur ce point la législation et de décider que le contrat type, que le Code a promulgué en cette matière, ne pourra pas être modifié par des stipulations qui y dérogeraient.

Ce même article premier de la proposition, s'occupant spécialement des biens ruraux, propose de consacrer au profit du locataire le droit à la plus-value que le bien loué a obtenu par l'œuvre personnelle du locataire. Si celui-ci arrive par son travail, les soins qu'il apporte à la culture, à donner

à la propriété une valeur plus grande, il est juste qu'il reçoive de ce chef une indemnité.

En signant le contrat de bail, le locataire s'est engagé à rendre le bien avec la valeur qu'il avait, mais non pas à augmenter celle-ci; et si, en réalité, il y est parvenu par ses efforts personnels, il convient qu'à la fin du bail il reçoive de ce chef une indemnité.

Nous ne faisons qu'appliquer le principe que nul ne peut s'enrichir au détriment d'autrui, et aussi les règles sur le *in rem versio*.

Nous croyons du reste que le régime nouveau que nous proposons d'établir sera favorable à l'agriculture en général; il incitera les locataires d'un bien rural à s'efforcer, par les soins qu'ils donneront à la culture, d'augmenter la valeur du fonds, qui à la fin du bail constituera une richesse plus grande, dont désormais le bailleur tirera profit en pouvant louer le bien à des conditions plus avantageuses.

Le projet de loi règle d'une manière très simple et très pratique la procédure à suivre pour constater rapidement et sans frais l'état de la culture au commencement du bail, et les améliorations, s'il y en a, à la fin de celui-ci.

Il prescrit à cet égard une expertise et en règle les formalités et, à défaut de celle-ci, il autorise la preuve par expert et par témoins de l'état de la culture au commencement et à la fin du bail.

Le projet ne fait du reste que généraliser l'application d'une règle qui, croyons-nous, est déjà appliquée dans certaines parties du pays.

L'article 3 du projet vise le bail sans écrit d'un fonds rural et en fixe la durée à trois années au moins. Cette durée paraît indispensable pour que la situation du locataire ait une certaine stabilité, qui lui permette précisément de profiter, dans tous les cas pendant une courte période, de tous les soins qu'il a donnés à la culture, même dans l'hypothèse où il n'y aurait pas de plus-value de celle-ci.

Il est évident que lorsque la durée du bail rural est trop courte, le locataire menacé de devoir abandonner bientôt la culture ne peut pas y apporter les soins qu'il y donnerait s'il avait la certitude de conserver la jouissance du bien pendant un temps normal.

L'article 4 a pour but de supprimer le privilège du propriétaire d'un bien urbain et de réduire à une année le privilège pour le fermage d'un bien rural.

Ces deux privilèges nous paraissent une protection successive accordée à la propriété immobilière et ils créent aux autres créanciers une situation injuste; en cas de faillite notamment, le propriétaire d'un bien urbain, à raison de son privilège, peut mettre les autres créanciers dans une situation très défavorable; aussi la suppression du privilège du bailleur d'un bien urbain a-t-elle été réclamée à juste titre par tous ceux qui s'occupent spécialement des intérêts du commerce.

Elle offre d'autant moins d'inconvénient, que, la plupart du temps, les propriétaires des biens urbains exigent de leur locataire une caution consistant dans le paiement par anticipation du dernier trimestre de loyer.

Il sera encore loisible aux propriétaires de stipuler cette garantie, qui paraît suffisante. Au surplus, ils continueront de pouvoir exiger que le locataire garnisse la maison d'un mobilier suffisant, et ils pourront, dans des délais très courts, revendiquer celui-ci, s'il est déplacé sans leur consentement.

En somme, ces dispositions du projet de loi rétablissent entre les créanciers une égalité qui paraît essentiellement désirable et qui, en réalité, ne peut pas causer un préjudice au propriétaire s'il prend la précaution de ne louer qu'à un locataire solvable, et si même il exige de celui-ci une caution dans les termes que nous avons rappelés.

En ce qui concerne les baux ruraux, il nous a paru que c'était aller trop loin que de supprimer purement et simplement le privilège ; nous proposons de le réduire à une année.

Il peut se faire, en effet, que le locataire ne présentant pas une solvabilité suffisante, le propriétaire hésite à lui louer le bien rural s'il n'a pas une certaine garantie, et dès lors, il nous semble que, dans l'intérêt même des locataires des biens ruraux, le privilège doit être maintenu, tout en étant limité dans ses effets. Cette comutation sera favorable à l'extension du crédit agricole qui, en présence des progrès de l'agriculture, a droit à un régime qui n'entrave pas son développement.

L'article 5 propose d'exempter de la contribution foncière les propriétaires des biens ruraux si la totalité de leur revenu cadastral ne dépasse pas 60 francs.

Cette exemption en faveur de la petite propriété n'est qu'une application à la matière d'un principe généralement admis, et qui consiste à exempter de l'impôt ceux qui se trouvent dans une situation de fortune des plus modestes.

Ce principe a déjà reçu son application dans différentes lois et nous ne faisons qu'en proposer l'extension à l'impôt foncier.

C'est ainsi que l'article 10 de la loi du 9 août 1889 a établi des exemptions de la contribution personnelle au profit des ouvriers dans les conditions spéciales qu'elle détermine, et qu'il est inutile de rappeler ici.

N'est-il pas équitable d'accorder aussi la faveur de l'exemption que nous invoquons, aux propriétaires de biens ruraux d'une valeur peu importante, et de venir ainsi en aide à un grand nombre de petits cultivateurs dignes du plus grand intérêt ?

Telles sont les considérations qui justifient le projet de loi et qui, d'ailleurs, ont été très bien exposées et défendues par les auteurs de la proposition qui ont pris la parole dans la discussion du Budget de l'Agriculture.

PAUL JANSON.

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

ARTICLE PREMIER.

L'article 1717 du Code civil est modifié comme il suit :

1° Dans le premier paragraphe, les mots : « si cette faculté ne lui a pas été interdite » sont supprimés ;

2° Les deux derniers paragraphes sont supprimés et remplacés par le texte suivant :

« Si le preneur sous-loue ou cède son bail, il reste personnellement tenu envers le bailleur, qui est subrogé de plein droit à ses droits contre le sous-locataire ou le cessionnaire du bail. La sous-location ou la cession de bail n'est cependant valable que pour autant que la destination de l'immeuble soit maintenue et que la sous-location ou la cession de bail n'ait pas pour effet de déprécier la valeur locative de l'immeuble.

» Avant le commencement du bail d'un bien rural, le bailleur et le preneur feront dresser contradictoirement l'état de la culture du bien loué.

» A cette fin, la partie la plus diligente présentera requête au juge de paix de la situation des biens, aux fins de désignation d'un expert ; celui-ci

Wetsvoorstel ten doel hebbende sommige wijzigingen te brengen in Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, in de hypothecaire wet van 16 December 1851 en in de wet op de grondbelasting.

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

1° In het eerste lid, de woorden : « indien dit recht hem niet ontzegd is » te doen wegvallen ;

2° Het tweede en het derde lid worden ingetrokken en vervangen door den volgende tekst :

« Indien de huurder onderverhuurt of zijn pacht overlaat, blijft hij persoonlijk gehouden tegenover den verhuurder ; deze treedt van rechtswege in zijne rechten tegen den onderhuurder of den overnemer van de pacht. Het onderverhuren of overlaten van de pacht is echter maar geldig voor zooveel de bestemming van het onroerend goed wordt behouden en het onderverhuren of overlaten van de pacht niet tot gevolg heeft de huurwaarde van het goed te vermindern.

» Voordat de pacht van een landeigendom ingaat, doen verhuurder en huurder contradictoir vaststellen in welken staat van bebouwing het verhuurd goed zich bevindt.

» Met dat doel, dient de eerst gereede partij een verzoekschrift in bij den vrederechter van het kanton, binnen welks gebied de goederen zijn gelegen, tot

convoquera par lettre recommandée les deux parties pour être présentes à l'expertise et procédera à celle-ci tant en leur absence qu'en leur présence; il adressera copie sur papier libre de son expertise à chacune des deux parties et ce par lettre recommandée.

» A la fin du bail, le locataire pourra faire procéder à une nouvelle expertise, dans les mêmes conditions.

» Chacune des parties supportera la moitié des frais d'expertise.

» Le bailleur devra tenir compte au preneur, lors de sa sortie, de la plus ou moins grande valeur que le fonds aurait pu acquérir à raison des améliorations qui seraient apportées dans la culture et qui seraient l'œuvre personnelle du locataire, à moins que le bailleur ne prouve que la plus-value est le résultat de travaux exécutés par lui ou à ses frais, soit d'avances en argent ou en nature qu'il aurait faites au locataire.

» A défaut d'état régulièrement dressé comme il est dit ci-dessus, au commencement du bail, la preuve de la plus-value donnée au fonds par le locataire pourra être établie par expert et par témoins. »

ART. 2.

Les articles 1772 et 1773 du même Code sont remplacés par la disposition suivante :

« La clause du bail qui met à charge du preneur seul les cas fortuits est réputée non écrite. »

aanwijzing van een deskundige; deze roept, bij aangeteekenden brief, beide partijen op om bij de schatting aanwezig te zijn en gaat daartoe over zoowel in hare afwezigheid als in haar bijzijn; hij doet aan elke der partijen een afschrift van zijne schatting, op ongezegeld papier en bij aangeteekenden brief geworden.

» Bij het eindigen van de pacht kan de huurder tot eene nieuwe schatting doen overgaan, en daarvoor wordt op dezelfde wijze gehandeld.

» Elke partij betaalt de helft in de kosten van de schatting.

» Wanneer de huurder het goed verlaat, moet de verhuurder aan dezen uitkeeren de min of meer hoogere waarde die het goed kan hebben verkregen ten gevolge van de verbeteringen, door den huurder persoonlijk aan de bebouwing gebracht, tenzij de verhuurder bewijst dat de hoogere waarde het gevolg is hetzij van de door hem zelf of op zijne kosten uitgevoerde werken, hetzij van voorschotten in geld of in natura door hem aan den huurder gedaan.

» Bij gemis van een bij het ingaan van de pacht regelmatig opgemaakten staat, zooals hierboven is gezegd, kan het bewijs van de hoogere waarde, door den huurder aan het goed gegeven, worden geleverd door deskundigen en door getuigen. »

ART. 2.

De artikelen 1772 en 1773 van hetzelfde Wetboek worden vervangen door de volgende bepaling :

« Het beding van de pacht, dat de gevolgen van een onvoorzien toeval uitsluitend ten laste van den huurder legt, wordt geacht niet te bestaan. »

ART. 3.

L'article 20 de la loi hypothécaire est modifié comme suit :

« Le privilège du bailleur d'un bien rural n'existe que pour une année de fermage.

» Le privilège du propriétaire d'une maison est aboli ; néanmoins, le propriétaire peut s'opposer au déplacement des meubles qui garnissent la maison louée et exiger par voie de revendication la réintégration des meubles qui auraient été déplacés sans son consentement, et ce dans le délai de quinzaine. »

ART. 4.

Les propriétaires de biens ruraux sont exempts de la contribution foncière si la totalité de leur revenu cadastral ne dépasse pas 60 francs.

ART. 3.

Artikel 20 der hypothecaire wet wordt gewijzigd als volgt :

« Het voorrecht, toebehoorende aan den verhuurder van een landeigendom, bestaat slechts voor één jaar pacht.

» Het voorrecht toebehoorende aan den eigenaar van een huis wordt afgeschaft ; echter mag de eigenaar er zich tegen verzetten dat de meubelen, waarvan het verhuurde huis is voorzien, ergens anders worden gebracht, en tevens, bij terugvordering, eischen dat de zonder zijne toestemming weggenomen meubelen weder op hunne plaats worden gebracht, en wel binnen een termijn van vijftien dagen. »

ART. 4.

De landeigenaars zijn vrijgesteld van grondbelasting, indien hun geheel kadastraal inkomen 60 frank niet overschrijdt.

FERD. FLÉCHET.
MAURICE FERON.
GEORGES LORAND.
JULES GIROUL.
L. JOUREZ.



Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 28 JANUARI 1914.

Wetsvoorstel ten doel hebbende sommige wijzigingen te brengen in Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, in de hypothecaire wet van 16 December 1851 en in de wet op de grondbelasting.

TOELICHTING

MIJNE HEEREN,

Te zamen met enkele onzer medeleden heb ik opnieuw ingediend het wetsvoorstel, ten doel hebbende sommige wijzigingen te brengen in Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, in de hypothecaire wet van 16 December 1851 en in de wet op de grondbelasting.

Dit voorstel werd vroeger opgemaakt en ingediend door wijlen ons medelid, den heer Paul Janson; het verviel echter ten gevolge der ontbinding der Kamers in 1912.

Wij houden ons overtuigd dat het overnemen van de Toelichting van dit voorstel, door den heer Paul Janson zelf geschreven, de indiening daarvan het best zal wettigen.

FERDINAND FLÉCHET.

TOELICHTING DOOR DEN HEER JANSON.

MIJNE HEEREN,

De herziening van het Burgerlijk Wetboek, voorgeschreven door artikel 139 van de Grondwet, is een lang en moeilijk werk dat tot nu toe niet kon geschieden.

Nochtans moet men erkennen, dat bijzondere wetten van aanzienlijk belang reeds de meest verouderde bepalingen er van hebben gewijzigd.

Zoo de hypothecaire wet van 16 December 1851, eene der beste welke in België gemaakt werden, en die in deze bijzondere zaak eenen gewichtigen vooruitgang heeft teweeggebracht.

Zoo ook de wet die den lijfswang heeft afgeschaft.

Zoo nog de wet die heeft aangenomen, behalve in bijzondere gevallen, dat de interest geregeld werd door de vrije overeenkomst der partijen.

En, onder de jongste wetten, de wet op het onderzoek naar het vaderschap, talrijke wetten op het verkrijgen en het verliezen van de nationaliteit en, in eene andere orde van gedachten, de wet die aanneemt dat vrouwen getuigen kunnen zijn bij authentieke akten, de wet op de erfrechten van den langstlevenden echtgenoot, evenals de wet, aan den Senaat onderworpen, op de regeling van de voogdij.

Zonder dat het noodig zij deze opsomming volledig te maken, kan men dus zeggen dat het door de grondwetgevende vergadering voorgeschreven werk niet uit het oog werd verloren en dat het gedeeltelijk verwezenlijkt is.

Het scheen den opstellers van het voorstel toe, dat het oogenblik gekomen was om in de bijzondere zaak, waarover het wetsontwerp handelt, sommige eenvoudige en practische verbeteringen te brengen van onbetwistbaar nut en doelmatigheid.

De opstellers van het Burgerlijk Wetboek legden er zich met recht op toe, de algemeene regelen aan te geven, die de verschillende vermelde overeenkomsten moeten beheerschen, en men moet erkennen dat zij getracht hebben die overeenkomst billijk te maken, derwijze dat de belangen van geene der contracteerende partijen gekrenkt worden.

Het is inderdaad begrijpelijk dat de wetgevers, bovenal bezorgd over het algemeen belang, in de overeenkomsten geene bepalingen opnemen die voor eene der partijen schadelijk kunnen zijn.

Vrij van de vooroordeelen van het bijzonder belang, zijn zij vanzelf geneigd niet toe te geven aan eischen die overdreven schijnen; echter

hebben de opstellers van het Burgerlijk Wetboek, maar al te zeer bekommerd om de vrijheid der overeenkomsten te verzekeren, aangenomen, in zekere gevallen, dat men partijen kan toelaten af te wijken van de billijke regelen door de wet bepaald, en uit dezen toestand is het voortgesproten dat, in vele gevallen, eene der twee partijen zich in zoodanigen toestand bevindt dat zij, als de zwakste, verplicht is overeenkomsten aan te nemen, die haar nadeelig zijn en haar worden opgelegd door haren medecontractant, welke misbruik maakte van den waarlijk bevoorrechten toestand waarin hij zich bevindt.

Zoodoende ontstaan er misbruiken van het recht van eigendom, welke het wetsontwerp ten doel heeft te doen verdwijnen.

Zoo staat artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek, door de instelling van een gemeen recht, aan den huurder toe zijne huur over te laten of te onderverhuren, maar ditzelfde artikel neemt de geldigheid aan van de tegenovergestelde bepaling.

Wij stellen voor, deze af te schaffen en van den regel eene algemeene bepaling te maken die geene uitzondering duldt.

Indien de huurder regelmatig zijne huur betaalt, indien hij de bestemming van het onroerend goed niet verandert, begrijpt men niet waarom het hem verboden zou zijn het goed te onderverhuren of zijne pacht over te laten. Het gebeurt meermalen dat hij genoodzaakt is het te doen, en, indien hij het doet, kan daaruit voor den verhuurder geen nadeel ontstaan; integendeel, de verhuurder zal, volgens de voorgestelde bepalingen, twee schuldenaars hebben die voor de huur aansprakelijk zijn; zijn toestand zal dus eerder verbeterd wezen, maar daarentegen zal de huurder zich niet in het geval bevinden, de huur te moeten betalen van een onroerend goed dat hij niet meer gebruiken kan.

Er dient te worden opgemerkt, dat dikwijls, wanneer de overeenkomst verbiedt te onderverhuren of de pacht over te laten, de huurder verplicht is toe te geven aan de onrechtvaardige eischen van den eigenaar, die alleen het overlaten van de pacht toelaat mits eene verhooging van huur.

Het wetsvoorstel zal een einde maken aan dezen toestand door de uitzondering weg te nemen, welke het Burgerlijk Wetboek heeft toegelaten en die door geene enkele aannemelijke beweegreden wordt gerechtvaardigd.

Deze beschouwingen rechtvaardigen tenzelfden titel, en meer nog, de artikelen 2 en 3 van het wetsontwerp.

Het Burgerlijk Wetboek heeft op eene billijke wijze den toestand van de partijen geregeld voor het geval dat de geheele oogst of de helft er van vernield werd door een bijzonder toeval; dit is het doel van de artikelen 1769, 1770 en 1771 van het Burgerlijk Wetboek.

Doch de artikelen 1772 en 1773 laten dit ongehoord beding van het gemeen recht toe, dat veroorlooft, de gewone en buitengewone onvoorziene toevallen ten laste van den huurder te leggen.

Zulk eene bepaling is blijkbaar onbillijk; ook hier heeft het Wetboek aan eene der partijen toegelaten, door de wet te stellen aan de andere, deze te onderwerpen aan een regiem dat weerszinwekkend is.

Wij stellen dus voor, op dit punt de wetgeving te verbeteren en te besluiten dat het model-contract, door het Wetboek in deze zaak uitgevaardigd, niet kan worden gewijzigd door bepalingen die er van afwijken.

Ditzelfde eerste artikel van het wetsvoorstel, zich bijzonderlijk bezighoudende met landelijke goederen, stelt voor, ten gunste van den huurder een recht te bevestigen op de hoogere waarde, die het verhuurde goed heeft verkregen door het persoonlijk werk van den huurder. Indien deze, door zijn arbeid, door de zorgen die hij besteedt aan de bebouwing, er toe komt aan den eigendom eene hoogere waarde te geven, is het rechtvaardig dat hij uit dien hoofde eene vergoeding ontvangt.

Door het onderteekenen van het huurcontract heeft de huurder zich verbonden, het goed terug te geven met de waarde die het had, maar niet deze waarde te vermeerderen; en wanneer, in werkelijkheid, hij daartoe gekomen is door zijn persoonlijk streven, dan betaamt het dat hij aan het einde van de pacht, uit dien hoofde, eene vergoeding ontvangt.

Wij passen alleen het beginsel toe, dat niemand zich mag verrijken ten koste van een ander, en oock de regelen op het *in rem versio*.

Wij gelooven, overigens, dat de nieuwe regeling, die wij voorstellen in te voeren, gunstig zal zijn voor den landbouw in het algemeen; zij zal de huurders van een landelijk goed aansporen zich te beijveren om door de zorgen, die zij aan de bebouwing zullen besteden, de waarde te vermeerderen van den grond, welke bij het einde van de pacht eenen grooteren rijkdom zal uitmaken, waaruit voortaan de verpachter winst zal trekken, doorden hij het goed aan voordeliger voorwaarden kan verhuren.

Het wetsontwerp regelt, op eene zeer eenvoudige en zeer practische wijze, hoe men handelen moet om snel en zonder kosten den staat van de bebouwing bij het begin van de huur en de verbeteringen, indien er zijn, aan het einde er van vast te stellen.

Het schrijft dienaangaande eene schatting voor en regelt daarvan de rechtsvormen, en, bij gebreke van schatting, laat het toe te bewijzen, door deskundigen en door getuigen, in welken staat de bebouwing zich bevindt bij het begin en het einde van de pacht.

Het ontwerp doet trouwens niets anders dan algemeen maken de toepassing van een regel die, naar wij meenen, reeds toegepast wordt in sommige gedeelten van het land.

Artikel 3 van het ontwerp bedoelt de pacht van een landeigendom zonder geschrift aangegaan en bepaalt den duur er van op ten minste drie jaren. Deze duur schijnt volstrekt noodig om aan den toestand van den huurder eene zekere vastheid te geven, die hem juist zal toelaten om, in elk geval gedurende een korten tijd, voordeel te trekken uit al de zorgen die hij aan de bebouwing heeft besteed, zelfs in de veronderstelling dat het goed niet in waarde zou zijn toegenomen.

Het is duidelijk dat, wanneer de duur van de landpacht te kort is, de pachter, bedreigd weldra de bebouwing te moeten opgeven, er de zorgen niet kan aan besteden die hij er aan geven zou, indien hij de zekerheid had, het goed te kunnen genieten gedurende eenen normalen tijd.

Artikel 4 heeft ten doel het voorrecht af te schaffen van den eigenaar van een stedelijk goed en het voorrecht van de pacht van een landelijk goed tot één jaar te beperken.

Deze twee voorrechten schijnen eene overdrevene bescherming te zijn, verleend aan den eigendom van onroerend goed, en zij stellen de andere schuldeischers in een onrechtvaardigen toestand; ingeval van failliet, namelijk, kan de eigenaar van een stedelijk goed, uit hoofde van zijn voorrecht, de andere schuldeischers in een zeer ongunstigen toestand brengen; daarom werd de afschaffing van het voorrecht van den verhuurder van een stedelijk goed met recht gevraagd door al degenen die zich hoofdzakelijk bezighouden met de belangen van den handel.

Zij levert te minder bezwaar op, daar meest al de eigenaars van stedelijke goederen van hunnen huurder vergen eene borgstelling bestaande in de betaling, bij voorbaat, van het laatste trimester huur.

Het zal den eigenaars nog vrij staan, deze borgstelling te bepalen, die voldoende schijnt. Overigens, zullen zij mogen voortgaan te eischen dat de huurder het huis meubele met een voldoende inboedel en zij zullen, binnen zeer korten tijd, dezen mogen terugeischen indien hij zonder hunne toestemming werd verplaatst.

Kortom, deze bepalingen van het wetsontwerp herstellen onder de schuldeischers eene gelijkheid, die bijzonder wenschelijk schijnt en die, in werkelijkheid, geene schade kan berokkenen aan den eigenaar, indien hij de voorzorg neemt slechts te verhuren aan een huurder, in staat om te betalen, en hij zelfs van dezen eene borgstelling eischt, op de wijze die wij herinnerden.

Wat den landpachter aangaat, scheen het ons, dat men te ver zou gaan indien men het voorrecht eenvoudig afschafte; zij stellen voor, het te beperken tot één jaar.

Het kan inderdaad gebeuren dat, de huurder geen voldoende betaalvermogen bezittende, de eigenaar aarzelt hem het landelijk goed te verhuren, indien hij niet een zekeren waarborg heeft, en dan schijnt het ons, in het belang zelf van de huurders van landelijke goederen, dat het voorrecht moet worden behouden, ofschoon beperkt in zijne uitwerking. Deze beperking zal gunstig zijn voor de uitbreiding van het landbouwerediet dat, gezien den vooruitgang van den landbouw, recht heeft op een regiem dat zijne ontwikkeling niet belemmert.

Artikel 5 stelt voor, van de grondlasten vrij te stellen de eigenaars van landelijke goederen, indien het geheel van hun kadastraal inkomen zestig frank niet overschrijdt.

Deze uitzondering, ten gunste van den kleinen eigendom, is slechts eene toepassing, in deze zaak, van een algemeen aangenomen beginsel, dat bestaat in het ontheffen van belasting van hen, die zich in eenen zeer nederigen toestand van fortuin bevinden.

Dit beginsel werd reeds toegepast in verschillende wetten, en wij stellen slechts de uitbreiding er van voor tot de grondbelasting.

Zoo heeft artikel 10 der wet van 9 Augustus 1889 vrijstellingen verleend van de personeele belasting ten gunste van de werklieden, in de door haar bepaalde bijzondere voorwaarden, die het onnoodig is hier te herinneren.

Zou het niet billijk zijn de gunst van vrijstelling, die wij inroepen, ook te verleen en aan de eigenaars van landelijke goederen van eene zeer geringe waarde, en alzoo ter hulp te komen aan een groot getal kleine landbouwers, die de grootste belangstelling waard zijn?

Dit zijn de beschouwingen welke het wetsontwerp rechtvaardigen en welke, trouwens, zeer wel werden uitgelegd en verdedigd door de opstellers van het ontwerp die het woord namen bij de behandeling der Begrooting van Landbouw.

PAUL JANSON.

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

ARTICLE PREMIER.

L'article 1717 du Code civil est modifié comme il suit :

1° Dans le premier paragraphe, les mots : « si cette faculté ne lui a pas été interdite » sont supprimés ;

2° Les deux derniers paragraphes sont supprimés et remplacés par le texte suivant :

« Si le preneur sous-loue ou cède son bail, il reste personnellement tenu envers le bailleur, qui est subrogé de plein droit à ses droits contre le sous-locataire ou le cessionnaire du bail. La sous-location ou la cession de bail n'est cependant valable que pour autant que la destination de l'immeuble soit maintenue et que la sous-location ou la cession de bail n'ait pas pour effet de déprécier la valeur locative de l'immeuble.

» Avant le commencement du bail d'un bien rural, le bailleur et le preneur feront dresser contradictoirement l'état de la culture du bien loué.

» A cette fin, la partie la plus diligente présentera requête au juge de paix de la situation des biens, aux fins de désignation d'un expert; celui-ci

Wetsvoorstel ten doel hebbende sommige wijzigingen te brengen in Boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, in de hypothecaire wet van 16 December 1851 en in de wet op de grondbelasting.

EERSTE ARTIKEL.

Artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt :

1° In het eerste lid, de woorden : « indien dit recht hem niet ontzegd is » te doen wegvallen ;

2° Het tweede en het derde lid worden ingetrokken en vervangen door den volgende tekst :

« Indien de huurder onderverhuurt of zijn pacht overlaat, blijft hij persoonlijk gehouden tegenover den verhuurder; deze treedt van rechtswege in zijne rechten tegen den onderhuurder of den overnemer van de pacht. Het onderverhuren of overlaten van de pacht is echter maar geldig voor zooveel de bestemming van het onroerend goed wordt behouden en het onderverhuren of overlaten van de pacht niet tot gevolg heeft de huurwaarde van het goed te vermindern.

» Voordat de pacht van een landeigendom ingaat, doen verhuurder en huurder contradictoir vaststellen in welken staat van bebouwing het verhuurd goed zich bevindt.

» Met dat doel, dient de eerst gereede partij een verzoekschrift in bij den vrederechter van het kanton, binnen welks gebied de goederen zijn gelegen, tot

convoquera par lettre recommandée les deux parties pour être présentes à l'expertise et procédera à celle-ci tant en leur absence qu'en leur présence; il adressera copie sur papier libre de son expertise à chacune des deux parties et ce par lettre recommandée.

» A la fin du bail, le locataire pourra faire procéder à une nouvelle expertise, dans les mêmes conditions.

» Chacune des parties supportera la moitié des frais d'expertise.

» Le bailleur devra tenir compte au preneur, lors de sa sortie, de la plus ou moins grande valeur que le fonds aurait pu acquérir à raison des améliorations qui seraient apportées dans la culture et qui seraient l'œuvre personnelle du locataire, à moins que le bailleur ne prouve que la plus-value est le résultat de travaux exécutés par lui ou à ses frais, soit d'avances en argent ou en nature qu'il aurait faites au locataire.

» A défaut d'état régulièrement dressé comme il est dit ci-dessus, au commencement du bail, la preuve de la plus-value donnée au fonds par le locataire pourra être établie par expert et par témoins. »

ART. 2.

Les articles 1772 et 1773 du même Code sont remplacés par la disposition suivante :

« La clause du bail qui met à charge du preneur seul les cas fortuits est réputée non écrite. »

aanwijzing van een deskundige; deze roept, bij aangeteekenden brief, beide partijen op om bij de schatting aanwezig te zijn en gaat daartoe over zoowel in hare afwezigheid als in haar bijzijn; hij doet aan elke der partijen een afschrift van zijne schatting, op ongezegeld papier en bij aangeteekenden brief geworden.

» Bij het eindigen van de pacht kan de huurder tot eene nieuwe schatting doen overgaan, en daarvoor wordt op dezelfde wijze gehandeld.

» Elke partij betaalt de helft in de kosten van de schatting.

» Wanneer de huurder het goed verlaat, moet de verhuurder aan dezen uitkeeren de min of meer hoogere waarde die het goed kan hebben verkregen ten gevolge van de verbeteringen, door den huurder persoonlijk aan de bebouwing gebracht, tenzij de verhuurder bewijst dat de hoogere waarde het gevolg is hetzij van de door hem zelf of op zijne kosten uitgevoerde werken, hetzij van voorschotten in geld of in natura door hem aan den huurder gedaan.

» Bij gemis van een bij het ingaan van de pacht regelmatig opgemaakten staat, zooals hierboven is gezegd, kan het bewijs van de hoogere waarde, door den huurder aan het goed gegeven, worden geleverd door deskundigen en door getuigen. »

ART. 2.

De artikelen 1772 en 1773 van hetzelfde Wetboek worden vervangen door de volgende bepaling :

« Het beding van de pacht, dat de gevolgen van een onvoorzien toeval uitsluitend ten laste van den huurder legt, wordt geacht niet te bestaan. »

ART. 3.

L'article 20 de la loi hypothécaire est modifié comme suit :

« Le privilège du bailleur d'un bien rural n'existe que pour une année de fermage.

» Le privilège du propriétaire d'une maison est aboli; néanmoins, le propriétaire peut s'opposer au déplacement des meubles qui garnissent la maison louée et exiger par voie de revendication la réintégration des meubles qui auraient été déplacés sans son consentement, et ce dans le délai de quinzaine. »

ART. 4.

Les propriétaires de biens ruraux sont exempts de la contribution foncière si la totalité de leur revenu cadastral ne dépasse pas 60 francs.

ART. 3.

Artikel 20 der hypotheecaire wet wordt gewijzigd als volgt :

« Het voorrecht, toebehoorende aan den verhuurder van een landeigendom, bestaat slechts voor één jaar pacht.

» Het voorrecht toebehoorende aan den eigenaar van een huis wordt afgeschaft; echter mag de eigenaar er zich tegen verzetten dat de meubelen, waarvan het verhuurde huis is voorzien, ergens anders worden gebracht, en tevens, bij terugvordering, eischen dat de zonder zijne toestemming weggenomen meubelen weder op hunne plaats worden gebracht, en wel binnen een termijn van vijftien dagen. »

ART. 4.

De landeigenaars zijn vrijgesteld van grondbelasting, indien hun geheel kadastraal inkomen 60 frank niet overschrijdt.

FERD. FLÉCHET.

MAURICE FERON.

GEORGES LORAND.

JULES GIROUL.

L. JOUREZ.

