

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 19 JANVIER 1920.

Proposition de loi modifiant la législation relative au bail à ferme.

DÉVELOPPEMENTS

MESSIEURS,

La location des fermes et des terres est réglée par le Code civil, législation vieille de plus d'un siècle, et dont plusieurs dispositions ne répondent plus aux nécessités économiques de notre temps. Nous avons vu la législation moderne protéger l'ouvrier, la partie faible dans les rapports entre employeur et employé. Les signataires de la présente proposition croient qu'il faut de même reviser la loi qui régit le bail rural.

Comment, en effet, parler de la liberté des contractants, quand se trouvent en présence un cultivateur ayant besoin d'une ferme ou d'une terre, et tel propriétaire dont la possession peut prendre les caractères d'un monopole, la densité de la population et le manque de terres de culture forçant l'amateur à passer par toutes les exigences?

Et peut-il être question d'égalité, quand le contrat est rédigé par le propriétaire seul ou par son mandataire, et contient de nombreuses dispositions dont le fermier, peu au courant de la langue juridique, ne peut mesurer l'étendue?

Depuis la mise en vigueur du Code civil, les situations agricoles ont subi de notables changements. La culture est devenue de plus en plus intensive : le capital et le travail incorporés au sol ont crû sans cesse en importance ; l'emploi des engrais chimiques et l'achat des denrées alimentaires pour le bétail enrichissent les terres ; la culture maraîchère transforme des sols mauvais en jardins. Des abus qui, au début du siècle dernier pouvaient être sans grandes conséquences pour le fermier évincé, sont aujourd'hui de nature à provoquer les plus criantes injustices. Le capital et le travail du fermier ont besoin de protection.

L'intérêt général réclame l'intervention du législateur. La rareté des vivres nous impose le devoir de ne négliger aucun moyen pour accroître la production agricole et maraîchère. Plus que jamais, il faut assurer aux locataires ruraux, qui

forment les deux tiers des producteurs agricoles, la liberté d'allures et la sécurité qu'exigent la culture progressive et la production légumière.

D'aucuns auraient peut-être songé aux grands moyens : le collectivisme ou la nationalisation des terres. Quelle que soit l'opinion que l'on professe au sujet de ces conceptions théoriques, elles ne paraissent pas susceptibles d'une réalisation concrète dans notre pays de petits propriétaires. Les signataires de la présente proposition ont préféré être pratiques, et combattre les abus constatés par des mesures appropriées à nos situations.

Les possesseurs de la terre ne peuvent s'opposer à une législation ayant ce caractère. Jusqu'au début du XIX^e siècle, sous l'influence du droit individualiste des Romains, l'on considérait le droit de propriété comme un droit absolu : à l'heure actuelle, nous revenons à la conception du moyen âge qui voyait dans la propriété individuelle le moyen le mieux approprié pour atteindre, en matière économique, la plus grande utilité sociale. A côté des droits de la propriété, il importe de mettre de plus en plus en vedette les devoirs sociaux de celui qui possède. Combattre les abus, c'est consolider la position du propriétaire conscient de ses devoirs.

Les mesures que nous préconisons peuvent se ramener aux objets suivants :

- 1° La liberté de culture (art. 1) ;
- 2° Une sécurité plus grande à garantir au fermier (art. 2 à 7), en réformant les textes qui régissent la condition résolutoire expresse (art. 2), la durée des baux conclus sans fixation de terme (art. 3), la reconduction tacite (art. 4), le préavis de congé en général (art. 5) et, en particulier, en cas d'aliénation du bien loué (art. 6), enfin la location des biens appartenant aux administrations publiques (art. 7) ;
- 3° Le privilège du bailleur (art. 8) ;
- 4° La destruction des lapins (art. 9).

On pourrait s'étonner de ne pas nous voir comprendre dans notre réforme l'indemnité de plus-value. Ce n'est point que nous y soyons opposés. Au contraire. Mais l'expérience parlementaire est là pour démontrer que chaque fois qu'on a voulu légiférer sur le bail à ferme dans son ensemble, on n'a pas abouti. La question de l'indemnité au fermier sortant demande une étude technique approfondie. Nous avons pensé qu'il n'y avait pas lieu d'attendre la fin de nos recherches sur ce point, pour soumettre à vos suffrages un certain nombre de dispositions d'un examen plus simple et d'un caractère plus urgent. Nous croyons que, pour aboutir plus aisément, il y a lieu de sérier les problèmes.

ARTICLE PREMIER.

La liberté de culture.

Le Code civil oblige le preneur d'user de la chose louée, en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, de garnir l'héritage des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, de cultiver, et enfin d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après le bail. (Code civil art. 1728,

1766, 1767). Très sagement, le Code s'est abstenu de prescrire des règles techniques concrètes pour l'exploitation.

Les contrats écrits n'observent pas cette réserve. Les formules courantes contiennent nombre de dispositions traditionnelles, ayant pour objet d'attacher le cultivateur à un genre d'exploitation déterminé.

Ainsi on lui défend de dessoler ou de dessaisonner, ce qui revient à imposer la jachère périodique, abandonnée chez nous : disposition surannée, copiée de baux remontant à un stade agricole dépassé depuis des siècles. On lui interdit de cultiver deux fois de suite des fruits blancs, de planter à sa convenance du sarrasin, des betteraves, carottes, navets ou autres plantes « réputées » épuisantes, de cultiver plus d'un dixième des champs en pommes de terre, plus d'un douzième en plantes commerciales ou oléagineuses, etc. On interdit la vente des fruits et récoltes sur pied, des pailles, des foin et autres fourrages, des fumiers et engrais provenant des animaux d'exploitation. On règle minutieusement le nombre et le mode des fumures, imposant au moins trois fumures complètes au cours de la durée du bail, interdisant de tirer plus de deux fruits d'une pleine fumure, défendant même l'emploi des engrais chimiques.

Ces clauses dues à la routine sont inconciliables avec une culture progressive et nuisibles à l'intérêt bien compris du fermier ; le propriétaire ne tient pas la main à leur observation, et le cultivateur les transgresse. Mais vienne le moment où le fermier a cessé de plaire, un propriétaire mal intentionné pourra prendre acte du défaut, et poursuivre la résiliation du contrat pour inobservation des clauses et conditions.

L'intérêt du bailleur et celui du fermier étant solidaires, quant à la bonne culture des terres, ces clauses sont inutiles pour toute la durée du bail : le fermier qui pratiquerait une culture épuisante se nuirait à lui-même. Il n'en est plus de même à la fin du bail, ni après le congé : les intérêts des parties, parallèles jusqu'alors, s'opposent, et une culture unilatérale pourrait porter préjudice à la propriété. Le bailleur doit pouvoir prescrire des mesures pour éviter cet abus : les dispositions qu'il jugera opportun de prendre à cet effet doivent garder tout leur empire.

Il va sans dire, d'ailleurs, que les actes réellement préjudiciables commis au cours du bail demeurent réprimés en vertu du droit commun, le fermier restant légalement tenu de cultiver en bon père de famille, de garnir la ferme des animaux et ustensiles nécessaires à son exploitation, et de conserver à la chose louée l'usage auquel elle a été destinée. La sanction de ses obligations restera, après comme avant, la résolution du contrat et le paiement de dommages-intérêts.

ART. 2.

Résiliation du bail pour inexécution des clauses et conditions par le fermier.

L'article 1741 du Code civil applique au bail la disposition de l'article 1184 du même Code : le contrat de louage se résout par le défaut respectif du bailleur et

du preneur de remplir leurs engagements. Et l'article 1766 spécifie que si le fermier n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail par le juge. C'est ce qu'on appelle, en doctrine, la condition résolutoire *tacite*.

Les bailleurs de biens ruraux ne se contentent pas toujours de cette sanction de droit commun : ils préfèrent un procédé de résiliation plus expéditif. La plupart des contrats écrits écartent l'intervention du juge et confèrent au bailleur le droit de résilier pour toutes infractions quelconques, par une clause appelée *pacte commissaire* ou condition résolutoire *expresse*. Cette clause fait dépendre la résiliation de la seule volonté du bailleur, quelque minime que soit le défaut, alors même que celui-ci n'aurait entraîné aucun dommage pour lui, et sans que le tribunal puisse intervenir, par exemple pour accorder des délais au débiteur malheureux. Toute considération d'équité est donc bannie, la constatation du défaut et la volonté du bailleur de résilier entraînent automatiquement la rupture du contrat. « Le véritable justicier, écrivait M. le conseiller Crahay, c'est le propriétaire lui-même, et l'on est mauvais juge dans sa propre cause ». La disposition enlève toute sécurité au fermier qui l'a signée sans avoir pu en mesurer toute la gravité. Il est en effet matériellement impossible pour l'occupant d'une ferme d'être, à tous moments, en règle avec toutes les prescriptions si nombreuses d'un bail écrit.

La Commission de revision du Code civil a proposé, il y a 30 ans déjà, de laisser toujours aux magistrats l'appréciation des circonstances et de la sanction qui s'impose. Nous ne faisons que reproduire l'article 48 de l'avant-projet sur le louage.

ART. 3.

Durée des baux.

Les baux à long terme, malgré leurs avantages pour l'agriculture, ne se sont pas acclimatés en Belgique. En fait, pourtant, de nombreux contrats se renouvellent indéfiniment, et l'on voit des générations se succéder sur une même terre en vertu d'un bail annuel. Ce fait atténue les inconvénients de la location à court terme, et il semble qu'il n'y ait pas lieu d'imposer législativement aux parties des baux de longue durée. Ceux-ci n'ont pas que des avantages : ils présentent des inconvénients très réels, surtout pour le propriétaire : aléa créé par les fluctuations possibles des frais et du rendement de l'agriculture, dépréciation du bien, s'il faut le réaliser grevé d'un long bail, etc. D'autre part, il n'est pas impossible de fournir au locataire une sécurité suffisante avec un bail moins long en lui garantissant un préavis de congé et une indemnité de plus-value.

Les baux à ferme les plus fréquents sont ceux de neuf années consécutives et ceux de trois, six ou neuf années, pouvant être rompus par l'une des parties à l'expiration de la troisième ou de la sixième année, en prévenant un certain temps d'avance. Mais à côté des baux écrits, une foule de locations se concluent sans fixation de terme. C'est généralement le cas pour le fermage des parcelles

dans le pays entier. Et dans les régions où la concurrence est vive, le bail sans écrit se rencontre même pour les métairies.

Aux termes de l'art. 1774 du Code civil, « le bail sans écrit d'un fonds rural est censé fait pour le temps nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé. Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne, et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an. Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles. »

Le bail sans écrit, lisez le bail dont la durée n'a pas été fixée par les parties, est donc réglé quant à sa durée par la loi elle-même. S'il s'agit d'un pré ou d'une vigne, il est d'une année. Dans la culture par assolement, il est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles, soit trois années, dans l'assolement triennal. La culture par soles, dans la pensée des rédacteurs du Code civil, c'était la culture avec jachère périodique. Or, celle-ci a disparu depuis longtemps, et les systèmes de culture se sont beaucoup diversifiés : les assolements usités forment un cycle de rotations de trois, de quatre, de six, fréquemment même de huit, neuf ou dix années ⁽¹⁾.

S'il fallait aujourd'hui régler la durée du bail suivant l'assolement, le terme serait différent de région à région, et même de ferme à ferme. La jurisprudence s'est inspirée d'un autre principe : ce n'est point la loi qui régit en cette matière la convention des parties, mais la coutume. Récapitulant les données d'une enquête à laquelle l'un des signataires de la présente proposition s'est livré, nous obtenons le tableau suivant (nous plaçons en parenthèses le terme le moins fréquent, lorsqu'il en est plusieurs) :

Province.	Champs de labour.	Prairies.
Anvers	Un an.	Un an.
Flandre orientale . . .	Un an.	Un an.
Flandre occidentale . . .	Un an.	Un an.
Brabant flamand . . .	Un an.	Un an.
— wallon	Trois ans.	Un an (trois ans).
Limbourg	Trois ans. (Trois, six, neuf ans.)	Un an (trois ans).
Liège	Trois ans.	Un an.
Namur	Trois ans. (Trois, six, neuf ans.)	Un an.
Luxembourg	Trois ans. (Un an.)	Un an (trois ans).
Hainaut	Trois ans. Un an. (Trois, six, neuf ans.)	Un an. (Trois, six, neuf ans.)

(1) A. DAMSEAUX, *Assolements et rotations de l'agriculture belge*, 3^e éd. 1909.

Quoi qu'en pense Laurent (*Principes*, XXV, 474), ce sont ces usages locaux qui, en l'absence d'une volonté exprimée des parties, règlent la durée du bail rural.

Or, les coutumes constituent une base trop peu fixe pour régir la durée d'un contrat aussi important et aussi usuel que le contrat de location.

Le bail d'année en année ne donne d'ailleurs aucune sécurité au fermier. Tant que celui-ci n'aura pas acquis une certaine stabilité de tenure, il ne pourra faire valoir pratiquement aucun des droits qu'on pourra par ailleurs lui reconnaître, la crainte d'une expulsion à la première échéance annuelle l'empêchera d'agir.

Des voix nombreuses se sont élevées pour voir porter à trois ans la durée du bail sans terme conventionnel. Exprimés par les agriculteurs, appuyés par les magistrats cantonaux, ces vœux ne peuvent manquer d'être consacrés par le législateur.

Nous disons au texte : « sans égard aux usages locaux concernant le bail sans écrit ». Il fallait en effet affirmer qu'en l'absence de tous autres éléments de preuve de l'intention des parties, la coutume de la région serait désormais insuffisante pour régler la durée du bail.

Nous n'avons pas cru nécessaire d'imposer le bail minimum de trois ans, par une disposition impérative. Les intéressés peuvent avoir de bonnes raisons pour ne pas contracter pour trois ans : un petit propriétaire loue à un cultivateur un lopin de terre dont, dans un ou deux ans, son fils ou son gendre pourra avoir besoin; un ouvrier agricole ou industriel veut obtenir une parcelle toute fumée, pour y planter des pommes de terre, etc.

Tous les intérêts sont sauvegardés, si la location triennale devient la règle. C'est ce que nous croyons pouvoir obtenir en portant, par un article subséquent, à trois ans la durée minimum de la reconduction tacite.

Une disposition transitoire règle le sort des baux « sans écrit » en cours au moment de la mise en vigueur de la loi nouvelle : en vue de prévenir toute discussion à ce sujet, tous les baux en cours, dont la durée n'aura pas été fixée par les parties avant l'entrée en vigueur de la loi, sont prorogés jusqu'à leur échéance de 1924.

ART. 4.

Tacite reconduction.

La tacite reconduction a été définie par Pothier un contrat de louage qu'on présume être tacitement intervenu entre le bailleur et le preneur lorsque, après l'expiration du temps d'un précédent bail, le preneur a continué à jouir de la chose et que le bailleur l'a souffert. Ce contrat reposant sur la volonté présumée des parties, il est donc tout naturel qu'on lui attribue les conditions de l'ancien bail. La loi en a ainsi décidé formellement pour le bail à loyer (C. c. art. 1759), et la jurisprudence applique la même règle au bail à ferme, par identité de motifs.

Une exception aussi importante que malheureuse est faite quant à la durée du bail. La tacite reconduction n'a pas la même durée que le bail ancien, elle est considérée comme une location faite sans fixation de terme, dans tous les cas

(C. c. art. 1776). Nombreux sont, à l'heure actuelle encore, les propriétaires et surtout les fermiers, qui ignorent cette disposition légale et croient que le contrat nouveau a la durée de celui qu'il remplace.

Laurent a senti le caractère illogique de cette disposition. « La loi suppose, a-t-il écrit, que les parties consentent à faire le nouveau bail sous les mêmes conditions. Logiquement, il en doit être ainsi de toutes les conditions, par conséquent de la durée du bail comme des autres. En effet, renouveler tacitement le bail, c'est le renouveler tel qu'il existait. Les parties entendent-elles faire une exception pour la durée du bail ? Cela n'est certes pas probable, et, en tous cas, il faudrait que cette intention se manifestât par un fait quelconque ; or, il n'y en a pas ». (Avant-projet de revision du Code civil, commentaire de l'art. 1801 nouveau. — Principes XXV, n° 346).

La fréquence de la reconduction tacite prouve l'importance sociale de la question. La malencontreuse disposition du Code civil place une foule de cultivateurs dans une situation des plus précaires.

Les auteurs de la présente proposition n'ont eu qu'à reprendre l'article que Laurent a inséré dans son avant-projet de revision, disant que la reconduction tacite est régie par toutes les conditions stipulées au contrat primitif, y compris la durée du bail.

Nous y avons ajouté que la durée ne sera néanmoins jamais inférieure à trois ans. Ceci en vue de ne pas énerver la disposition de l'article 3. S'il suffisait de faire un écrit portant que le contrat est fait pour une année, et si, par l'effet de l'article 4, la reconduction tacite ne renouvelait le contrat que pour une année nouvelle, l'article 3 serait trop aisément éludé. Désormais, pour que le bail rural soit annal ou biennal, il faudra une disposition formelle en ce sens, disposition qui devra être renouvelée d'une manière expresse à chaque échéance, la reconduction ne pouvant avoir cet effet.

ART. 5.

Préavis de congé.

Le bail des héritages ruraux, tant écrit que verbal, finit de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est fait ou censé fait, tel est le sens de l'article 1775 du Code civil,

Cette absence de tout préavis de congé est contraire à l'équité et nuisible à la bonne culture. Le locataire privé de sa ferme à l'improviste perd son foyer et son gagne-pain, il est peut-être obligé de réaliser son bétail, et si le congé lui est donné à un moment où la ferme est en bon état, il se voit privé du produit de son capital et de son travail. Il n'osera confier au bien loué les mêmes capitaux, ni donner à la culture les mêmes soins que s'il est assuré de pouvoir rentrer dans ses avances préalablement à son départ. L'article 1775 est contraire à l'intérêt du fermier et à l'intérêt général.

Il est de nature à entraîner des inconvénients graves pour le propriétaire. Le

fermier, en effet, peut n'annoncer son départ qu'au tout dernier moment, après avoir épuisé les terres sans que le bailleur ait pu s'en douter. En temps de crise, le propriétaire se trouvera peut-être dans l'impossibilité de le remplacer ou ne le pourra qu'à des conditions très désavantageuses.

La coutume a voulu réagir, l'usage du congé est fort répandu : il se donne tout à la fin de la location pour les terres, trois ou six mois d'avance pour les fermes. Malheureusement, quand le droit coutumier en cette matière entre en conflit avec la loi écrite, c'est généralement cette dernière qui l'emporte devant les tribunaux. Certains arrêts ont néanmoins admis qu'un usage constant peut déroger à l'article 1773 (Appel Bruxelles, 5 mai 1920, *Pas.*, II, 151; Appel Bruxelles, 17 novembre 1920, *Pas.*, 1921, II, 15). Si cette jurisprudence nouvelle se généralisait, encore faudrait-il désirer l'intervention législative : l'usage a perdu une certaine partie de sa vigueur et de sa constance, et le congé présente une importance telle qu'il faut en organiser les modalités.

L'unanimité s'est faite sur le principe. La nécessité du préavis a été successivement proclamée par les hommes de loi et les agriculteurs, diverses propositions ont été déposées et rapportées sans avoir abouti jusqu'à ce jour.

La fixation du terme est chose délicate. On a proposé six mois ou un an, ce qui, en règle générale, est insuffisant vu le caractère intensif de notre agriculture et de notre culture maraîchère. A la commission provinciale d'agriculture du Brabant, M. Baudouin préconisait naguère un délai de deux ans et demi.

Il faudrait, à notre sens, distinguer deux hypothèses.

Première hypothèse. Le propriétaire donne congé par esprit de spéculation, pour remplacer le fermier par un autre payant un loyer plus élevé. Peut-être même s'inspire-t-il de ce que le preneur a amélioré considérablement le bien loué, et veut-il s'enrichir à ses dépens. Ce bailleur n'est pas intéressant. Si la loi l'obligeait de donner préavis de congé deux ans d'avance, la situation du fermier s'en trouverait raffermie dans une certaine mesure, et les congés injustifiés se feraient beaucoup plus rares.

Deuxième hypothèse. Le propriétaire, cultivateur lui-même, veut arrondir sa culture. Agriculteur retiré des affaires, il veut établir son fils ou son gendre. Ce bailleur-là doit être avantagé, il agit dans un but fort louable. On peut admettre que dans ce cas, le délai de préavis sera moins long, une année par exemple. Mais il faut une garantie : pour éviter la fraude, nous proposons de dire que le bailleur pourra être condamné à des dommages-intérêts envers le preneur, s'il ne donne pas suite à son intention d'occuper ou de faire occuper le bien par ses descendants ou ceux de son conjoint, dans les trois mois du départ du fermier. Il s'agit d'une occupation personnelle, et non d'une exploitation par intermédiaire, latitude qui permettrait d'éluder la loi.

Quant au preneur, il doit, lui aussi, annoncer d'avance son intention de partir. Nous croyons qu'en ce qui le concerne, une année suffira. Le propriétaire en effet n'a pas intérêt à un préavis aussi long que le fermier : le délai proposé suffira pour lui permettre de trouver un nouveau locataire.

Cette disposition s'appliquerait à tous les baux, à ceux dont la durée est fixée comme aux autres. Certains propriétaires n'aiment pas les baux écrits. Et le

petit fermier n'ose pas réclamer le renouvellement du contrat écrit, lorsque celui-ci approche de son terme. Ou bien, s'il le demande, le propriétaire lui donne une réponse évasive. Il faut éviter au cultivateur cette période d'insécurité, car ce n'est pas de sa prévoyance que dépend le renouvellement anticipé du bail, mais bien plus du bon vouloir du bailleur.

A défaut de congé donné en temps voulu il s'opérera un renouvellement du bail. C'est la seule sanction adéquate et elle épargne au fermier les frais d'un procès.

La disposition doit être impérative : ne pas rendre le congé obligatoire, ce serait avantager les contractants de mauvaise foi, les propriétaires ou fermiers qui veulent se soustraire à leurs devoirs. Un règlement pour la châtellenie d'Audenarde, du 13 août 1767, ordonnait un préavis de trois mois au propriétaire de quatre mois au fermier, sous peine de reconduction ⁽¹⁾.

Nous n'innovons donc pas, nous proposons de remettre en vigueur une législation nationale, mais en tenant compte des nécessités plus étendues d'une agriculture plus progressive.

Certains contrats stipulent que la location est faite pour x années, finissant de plein droit le, sans mise en demeure et sans congé, le preneur renonçant dès aujourd'hui et pour lors à se prévaloir de la tacite reconduction. Cette stipulation est inconciliable avec la législation projetée.

Une clause portant que le fermier reconnaît avoir reçu congé au moment même de la conclusion du bail devrait être considérée comme une renonciation anticipée au préavis : un congé constitue un acte unilatéral, et ne se conçoit que donné postérieurement à la naissance du contrat auquel il est destiné à mettre fin.

Comment la législation projetée se concilie-t-elle avec les baux de 3, 6 et 9 années, résiliables à la fin de chaque triennal, moyennant un préavis moins long que celui imposé par l'article 5? Ces conventions continueraient à s'exécuter, mais le délai prévu pour la fin de chaque terme serait automatiquement prolongé dans la mesure prescrite par l'article 5, en raison du caractère impératif de cette disposition.

Ce qu'il importe de prévenir, c'est la renonciation anticipée à ses droits par un fermier en quête d'une ferme ou d'une terre. Mais il ne nous semble pas nécessaire de prohiber les accords par lesquels le fermier renonce *ex post facto* aux droits que lui accorde la loi; rien ne doit l'empêcher de s'en désister au moment où le délai de préavis a été entamé. Son droit lui est désormais acquis, il est libre de s'en prévaloir ou non, comme il lui appartient d'y renoncer aux conditions dont il est juge. Tel est l'objet du dernier alinéa de l'article 5.

Une dernière observation au sujet de cet article. Lorsque nous disons au texte : « il ne peut être mis fin au bail à ferme que moyennant un congé », nous avons en vue le terme normal du contrat, et non sa disparition par annulation ou résolution. Que l'on n'objecte donc pas que le mauvais fermier pourra, pendant l'année ou les deux années du congé, épuiser totalement les terres louées

(¹) M. H. DUBON, membre du Conseil supérieur de l'Agriculture, *les usages et coutumes en matière de bail à ferme*, 2^e partie, 1904 p. 33.

ou les laisser envahir par le chientent. Dans ce cas, en effet, le bailleur est en droit de poursuivre la résiliation immédiate de la convention, avec dommages-intérêts, en vertu de l'article 2.

ART. 6.

Allénation du bien loué.

Aux termes de l'art. 1743 du Code civil, si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le preneur qui a un bail authentique ou un bail dont la date est certaine, à moins que le bailleur ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail.

En fait, un grand nombre de fermiers louent sans bail écrit; et, d'autre part, les baux authentiques ou dont la date est certaine, réservent fréquemment au bailleur le droit de vendre le bien, et à l'acquéreur éventuel le droit d'expulser le preneur.

A défaut de date certaine, le bail ne peut être opposé au tiers acquéreur, qui a le droit absolu de faire déguerpir le locataire ou fermier, sans être tenu d'observer les engagements incombant au vendeur. De nombreux baux contiennent la réserve d'expulsion, et dérogent également aux art. 1746⁸ et 1748, privant le fermier de l'indemnité et du préavis de congé que le Code détermine pour cette hypothèse. Les articles 1743 et suivants sont donc pour ainsi dire restés lettre morte dans la pratique.

La guerre a provoqué de nombreuses transactions immobilières : bien des cultivateurs ont acquis des terres. Il en est résulté et il en résulte encore des abus nombreux : des fermiers sont assignés en déguerpissement et la loi ne leur fournit aucun moyen de défense contre l'expulsion. Comment la loi les protégera-t-elle?

Les signataires de la présente proposition ne touchent pas au principe des art. 1743 à 1751 : pas plus que sous la législation antérieure les baux n'ayant pas acquis date certaine ne pourront être opposés à l'acquéreur; d'autre part le bailleur aura toujours la faculté de réserver le droit d'expulser, et le fermier pourra renoncer par contrat à l'indemnité prévue par le Code civil pour cette hypothèse.

Ces dispositions subsisteront, mais avec un notable correctif : au même titre que le bailleur lui-même, l'acquéreur devra observer le préavis de congé : deux ans, s'il achète pour louer; un an, s'il veut occuper personnellement le bien acquis, ou le faire occuper par ses descendants ou ceux de son conjoint.

Le congé devra être donné pour l'époque fixée pour la sortie par le bail ou par l'usage des lieux. Ainsi, celui qui acquiert un bien rural le 1^{er} juin 1921 dans le Brabant, ne pourra donner congé à l'occupant d'une terre que pour le 30 novembre 1922 ou le 30 novembre 1923, suivant le cas, et non pour le 1^{er} juin de ces années.

Toute renonciation anticipée du fermier à ses droits est nulle et sans valeur. Mais rien ne doit l'empêcher de s'entendre avec l'acquéreur après la vente.

ART. 7.

Locations des biens ruraux des administrations publiques.

Les signataires de la présente proposition de loi croient pouvoir abandonner à la loi de l'offre et de la demande la détermination du prix des baux. A l'heure actuelle les paysans ne se plaignent pas trop de la hausse des fermages. Il résulte d'une enquête comprenant plusieurs centaines de réponses qu'en 1920 les prix de 1914 sont dépassés de 25 % à 100 %; les augmentations plus considérables sont assez rares, sauf pour les prairies grasses. Les fermages sont donc, en proportion des frais généraux de la culture, et en proportion de la valeur des produits, moins élevés qu'avant la guerre. En ce moment la raison suffisante pour réglementer le taux des fermages ne nous paraît pas exister.

Nous croyons pouvoir limiter l'intervention du législateur aux locations des biens appartenant aux administrations publiques. Voici comment la loi et les usages administratifs ont organisé ces locations.

Les biens de l'État sont mis en location publique par l'Administration de l'enregistrement et des domaines, l'affermage de gré à gré n'est permis qu'exceptionnellement. (Décret des 28 octobre-5 novembre 1790. Loi du 16 mars 1886, articles 2 et 3, *Pandectes belges*, tome 60 : Louage de choses (Bail admin.) et tome 31, Domaines (admin. des). Un arrêté royal du 15 mai 1883 pris en vue d'une espèce particulière (*Revue de l'administration*, t. XXX (1883), p. 366), pose en principe que les locations des biens appartenant aux communes doivent se faire par adjudication publique, et l'article 2 de l'arrêté royal du 22 juillet 1826 interdit formellement aux Administrations communales de contracter des baux par convention verbale. — Il n'en est pas autrement des biens ruraux des administrations publiques proprement dites ou établissements communaux. Les dispositions légales concernant cet objet sont les mêmes pour les hospices civils et les bureaux de bienfaisance. Les baux à ferme faits pour un terme qui ne dépasse pas neuf années, doivent être faits aux enchères publiques, par devant le notaire désigné par la Députation permanente. Telle est la loi. (Décret du 12 août 1807, art. 1 et 2). Mais la jurisprudence administrative exige la formalité de l'adjudication également pour les baux d'une durée plus longue. Le bail de gré à gré ne peut être admis qu'à titre exceptionnel. (*Circ.* du 12 janvier 1883 : *Rec. circ. just.*, p. 30. *Pand. b.*, v. Hospices n° 533). Quant aux biens des fabriques d'église, la loi n'exige pas l'adjudication publique, mais la Députation permanente, dans les cas où elle doit donner son autorisation, pourrait la subordonner à la condition de publicité : une circulaire ministérielle de 1882 porte que l'adjudication doit constituer la règle. (Décret du 30 déc. 1809, art. 60 à 62. *Circ. min.* du 29 nov. 1882, *Rec. circ. just.*, p. 868. *Pand. b.*, v. Fabrique d'église, nos 1017, 1021 et 1022).

Il résulte de cet aperçu que la loi et la jurisprudence administrative prescrivent l'adjudication publique pour la location des biens ruraux de l'État, des communes et des administrations publiques. Quant aux biens des provinces, ils sont très peu nombreux, et la loi ne s'en est pas occupée.

Le système des locations aux enchères trouve sa condamnation dans les deux grands inconvénients auxquels il donne lieu : une fréquente exagération des prix et l'insécurité créée pour l'occupant par la périodicité obligatoire des enchères.

Nous n'oserions pas soutenir que les fermages obtenus par les administrations soient toujours supérieurs à ceux des propriétaires particuliers, mais il est certain que dans les régions agricoles très peuplées, où les biens à louer sont de faible étendue, les fermages atteignent fréquemment des prix très excessifs. Un agronome de l'État nous écrivait naguère :

« Les locations publiques sont d'une immoralité révoltante. Hausse effrénée due à des jalousies, des rancunes et des questions d'amour propre. Ces terres sont louées parfois au double de leur valeur réelle et plus. Cela amène à sa suite des haines entre les familles d'une même localité et parfois des vengeances terribles. »

Voici quelques chiffres obtenus dans une location de biens d'une administration publique, qui eut lieu à Bruxelles le 6 avril 1912, soit deux ans avant la guerre.

1. — Terres situées à Machelen.

Contenance			Fermage à l'hectare.		Augmentation %.
H.	A.	C.	Ancien.	Nouveau.	
50	05		90	400	344
26	83		75	410	450
1	09	10	110	403	367
69	22		94	390	316
35	18		99	412	314
40	80		86	478	457

2. — Terres situées à Haeren.

Contenance			Fermage à l'hectare.		Augmentation %.
H.	A.	C.	Ancien.	Nouveau.	
23	45		192	640	233
50			100	500	400
14	35		139	697	408
27	15		147	552	275
1	55		103	687	567

Il ne faudrait pas croire que c'est tout profit pour l'administration intéressée. Les plus mauvais payeurs sont les plus ardents enchérisseurs, et l'administration, après avoir obtenu un prix trop élevé, se voit plus d'une fois forcée d'accorder une diminution de fermage, ou doit pratiquer des saisies et résilier le bail.

Mais, ce qui constitue le plus grand inconvénient du régime, c'est la périodicité obligatoire des enchères. Le fermier d'une administration n'est jamais sûr de conserver le bien à la prochaine location. Et l'administration qui possède un locataire soigneux et respectueux des qualités du sol ne peut lui assurer la continuation du bail. Insécurité complète et forcée de part et d'autre, tel est le bilan de la pratique actuelle. La loi traite les administrations comme des incapables, elle les soumet à un régime contraire aux intérêts bien entendus de l'établissement et du fermier, et en opposition avec les exigences de l'économie rurale.

Le fermier n'étant pas certain de conserver le bien loué, est porté à épuiser la terre à l'approche de la relocation. Si, confiant dans l'avenir, il continue à bien cultiver jusqu'à la fin, il risque de voir hausser les terres d'autant plus, car il se trouvera toujours l'un ou l'autre concurrent pour spéculer sur le travail et le capital investi par le fermier sortant. L'agriculteur ou le maraîcher ami du progrès se verra donc exproprié du fruit de ses peines, qu'il soit évincé, ou qu'il doive racheter l'état de productivité des terres sous la forme d'une augmentation du fermage.

Une législation qui conduit à de pareilles conséquences ne peut être tolérée. Où est le remède ?

Le motif qui inspira la règle de l'adjudication publique, c'est le désir d'éviter le favoritisme. La suppression radicale des enchères ne serait pas sans danger : on ne peut laisser les administrations libres de contracter de gré à gré, à l'égal des particuliers, sans s'exposer à voir naître des abus d'un autre ordre.

Mais il est un amateur que non seulement on peut, mais que l'on doit préférer à tous les autres : c'est le locataire sortant. Les propriétaires particuliers ayant mis la main sur un bon fermier, s'efforcent par tous les moyens de le conserver ; les cultivateurs de leur côté ne reculent pas devant un sacrifice même important, pour éviter les frais et les aléas d'un changement de ferme. Il devrait en être de même des biens des administrations publiques. C'est le vœu exprimé par de nombreux correspondants, que nous avons consultés à ce sujet.

Il faudrait que l'administration pût arrêter librement avec le fermier sortant, les conditions du renouvellement du bail. Dans le cas seulement où l'occupant refuserait d'accepter les conditions posées par l'administration, on recourrait aux enchères.

D'autre part, le fermier des Administrations publiques aura droit, comme les autres, au préavis de congé : il devra être prévenu, suivant les circonstances, une ou deux années d'avance, des intentions de l'Administration, faute de quoi, la reconduction aura lieu à son profit, conformément aux dispositions de l'article 5.

Telles sont les idées dont s'inspire notre article 7.

Supposons que l'occupant ne désire pas renouveler ou refuse d'accepter la mise à prix de l'Administration. Dans ce cas, la location se fera, comme aujourd'hui, aux enchères.

Il est toujours possible que, parmi les amateurs, il se trouve des insolvables ou des personnes notoirement incapables de faire honneur à leurs engagements. Tenant compte de cette éventualité, la loi consacrerait une pratique assez géné-

ralement répandue, mais qui, dans l'état actuel de notre droit, est d'une légalité douteuse : elle réserverait à l'Administration la faculté de choisir librement l'adjudicataire parmi les trois derniers enchérisseurs. Ce choix restreint constitue une garantie sérieuse : mieux vaut, en effet, prévenir les dommages, que de devoir intenter une action judiciaire pour les réparer.

Supposons que l'ancien locataire ne parvienne pas à s'entendre avec l'Administration intéressée au sujet des conditions du renouvellement. Dans ce cas, il conservera la faculté de reprendre le bien qu'il occupait au prix atteint par l'adjudication. Cette disposition figure au cahier des charges de certaines Administrations publiques, notamment celui des hospices civils de la ville de Bruxelles. Il paraît désirable de la généraliser.

ART. 8.

Privilège du bailleur.

Le privilège donne au bailleur la préférence sur les autres créanciers, même hypothécaires du fermier. Il porte sur les fruits de la récolte de l'année, sur le prix de tout ce qui garnit la ferme et de tout ce qui sert à son exploitation. Depuis la loi du 15 avril 1884 le bailleur n'est plus préféré au prêteur agricole, que pour trois années échues des fermages, pour le fermage courant, et pour les dommages-intérêts qui lui seraient accordés en raison de l'inexécution des obligations du fermier, relatives aux réparations locatives et à la culture.

Mais cette loi n'a modifié l'article 20, 1°, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, que dans la mesure restreinte des rapports entre le bailleur et le prêteur nanti d'un privilège agricole. Pour le surplus, les dispositions anciennes demeurent en vigueur, donc le bailleur rural, en concours avec d'autres créanciers, est préféré en outre pour le fermage de l'année qui suivra, et même, si les baux sont authentiques ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine, pour tout ce qui est à échoir. La loi hypothécaire accorde donc au bailleur un privilège pour une dette qui n'existe pas encore.

La base juridique du privilège du bailleur n'est pas solide : il est d'autres créances tout aussi intéressantes que celle du bailleur ; citons celles du prêteur, du marchand d'engrais, du médecin, du vétérinaire, du maréchal ferrant, etc. Toutes ces personnes peuvent souffrir de l'existence du privilège et, par voie de conséquence, le crédit du fermier s'en trouve amoindri.

Et pourtant les signataires de la présente proposition ne croient pas pouvoir conclure à la suppression pure et simple du privilège. En Écosse, la loi du 24 mars 1880 a aboli le privilège (*Ann. lég. étr.*, 1881, p. 11.) Il s'en est suivi que de nombreux propriétaires se sont montrés moins tolérants quant aux arriérés, et l'on en a vu qui ont exigé le paiement anticipatif des fermages, mesure autrement redoutable pour le fermier que la diminution plutôt théorique de son crédit.

Continuons donc à préférer le bailleur, mais seulement pour les fermages de l'année échue et de l'année courante, ce qui semble suffire pour qu'il ne se croie pas obligé d'user de rigueur à l'égard du fermier victime de malheurs.

ART. 9.

Destruction des lapins

Les dégâts causés par les lapins sont pour certaines de nos régions agricoles un véritable fléau : à l'orée des bois et sur certaines chasses, les récoltes en souffrent terriblement. Le législateur est intervenu, l'article 7^{bis} de la loi sur la chasse porte au double du dommage, l'indemnité due pour les dégâts causés par les lapins aux fruits et récoltes. Et l'article 7 permet à l'occupant de prendre et de détruire en tout temps le lapin sauvage sur les terres qu'il cultive. Mais les moyens autorisés réduisent à rien la protection du cultivateur : il ne peut faire usage ni de poison, ni de pièges, ni de bricoles, ni de panneaux. Quant aux armes à feu, il faut, pour en faire usage contre les lapins, une autorisation spéciale, qu'on n'accorde que très exceptionnellement, et seulement aux chasseurs.

Le remède est dans l'assimilation du lapin aux bêtes fauves, ce qui impliquerait pour le fermier l'autorisation de détruire en tout temps, même par les armes à feu, le lapin qui porte atteinte à ses récoltes. C'est l'idée réalisée par le *Ground game act* anglais du 7 septembre 1880, qui permet la destruction du lapin à l'occupant propriétaire ou fermier, en tout temps et sans permis de chasse.

Le fait de tuer le lapin ne constituerait plus désormais un fait de chasse, lorsqu'il se pratiquerait dans les conditions déterminées par l'article 9, c'est-à-dire par les occupants, sur les terres qu'ils cultivent. L'engin prohibé en matière de chasse ne le serait pas quand il ne servirait qu'à la destruction des lapins : l'emploi de bourses, de bricoles, de pièges à ressort, de panneaux, etc., serait permis, mais seulement dans la mesure où il s'agirait de la destruction des lapins. Pour faire usage d'armes à feu pendant la nuit, il faudrait l'autorisation du commissaire d'arrondissement.

La distinction entre l'acte permis par l'article 9 et le fait de chasser ne sera pas malaisée à établir : ce sera une question de fait et d'intention à trancher par le juge suivant les circonstances. L'occupant qui, accidentellement, aurait vu une pièce de gibier se perdre dans une bricole établie légalement sur son terrain, ne pourrait se voir condamner comme braconnier, si son passé d'honnête homme, les dégâts constatés, etc., démontrent que ce qu'il voulait c'était la destruction des lapins. Le braconnier, d'ailleurs, ne chasse généralement pas sur les terres qui lui appartiennent.

La double indemnité a donné lieu à des abus et à des récriminations. Nous n'osons pas, pour l'instant, en proposer la suppression, et nous laisserions provisoirement entière la responsabilité du propriétaire qui laisse pulluler les lapins sur les chasses ou dans les bois voisins des terres cultivées. Les lapins, en effet, logent dans des terriers situés à l'entrée des bois, et il est fort à craindre qu'on ne parvienne pas à les exterminer sans le concours actif des chasseurs et des grands propriétaires.

Le droit du cultivateur-locataire serait illusoire, si l'on n'avait soin de prohiber toute convention contraire, disposition qui était déjà dans la loi du 4 avril 1900.

Le nombre des lapins a diminué, dans certaines régions, depuis la guerre et l'occupation. Cette amélioration n'est pourtant pas générale. Et le fût-elle, il n'y aurait pas là une raison suffisante pour ne rien faire. On sait que les lapins se multiplient avec une extraordinaire rapidité. Poursuivons-en la destruction complète : l'occasion paraît propice.

E. VAN DIEVOET.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 19 JANUARI 1921.

Wetsvoorstel tot wijziging van de wetgeving betreffende de landpachten.

TOELICHTING.

MIJNE HEEREN,

Nog steeds blijft de huur van hofsteden, weiden en landerijen beheerd door het meer dan honderd jaar oude Burgerlijk Wetboek, waarvan talrijke bepalingen niet meer beantwoorden aan de economische noodwendigheden van onzen tijd. De moderne wetgeving beschermt den arbeider, de zwakke partij in de betrekkingen tusschen werkgever en werkman. Dit wetsvoorstel gaat uit van de gedachte dat evenzoo het pachtrecht dient te worden herzien.

Hoe kan men inderdaad spreken van vrije overeenkomst, wanneer tegenover elkander staan een landbouwer, die hoeve of land niet kan ontberen, en een eigenaar wiens bezit een soort monopolie zijn kan, waar de dichte bevolking en het tekort aan grond den landbouwer dwingen tot het inwilligen van elken eisch?

En kan er sprake zijn van gelijkheid, wanneer het contract door den eigenaar alleen of zijn gemachtigde wordt opgemaakt en talrijke bepalingen inhoudt, waarvan de pachter, niet op de hoogte van de rechtstaal, de draagwijdte niet kent?

Sedert het ontstaan van het Burgerlijk Wetboek is de toestand op landbouwgebied zeer veranderd. De landbouw is steeds meer intensief geworden; het kapitaal en de arbeid, aan den grond besteed, hebben steeds toegenomen; het gebruik van chemische meststoffen en het aankopen van krachtvoeder voor het vee verrijken den grond; door de groenteteelt worden dorre gronden in tuinen herschapen. Misbruiken, welke, in het begin der vorige eeuw, wellicht geen ernstige gevolgen hadden voor den uitgezette pachter, kunnen tegenwoordig tot de schreeuwendste onrechtvaardigheid aanleiding geven. Het kapitaal en de arbeid van den pachter dienen te worden beschermd.

Het algemeen belang eischt het optreden van den wetgever. De voedselschaarschte vergt dat wij geen enkel middel ongebruikt laten om de land- en

H

tuinbouwproductie te verhoogen. Meer dan ooit dienen de landhuurders, die tweederden uitmaken van de landbouwers, de vrijheid van beweging en de zekerheid te verkrijgen, welke vereischt worden voor eene progressieve bebouwing en voor de groenteteelt.

Sommigen denken misschien aan de groote middelen : het collectivisme of de nationalisatie van den grond. Welke meening men er ook op nahoude over deze theoretische begrippen, toch schijnen zij niet voor praktische verwezenlijking vatbaar te zijn in ons land van kleine eigenaars. De onderteekenaars van dit voorstel verkozen practisch te werk te gaan en de vastgestelde misbruiken te bestrijden door maatregelen die zich aanpassen bij onze toestanden.

De grondbezitters kunnen zich niet verzetten tegen eene wet, die van dit standpunt uitgaat. Tot in het begin der XIX^e eeuw beschouwde men, onder den invloed van het individualistische recht der Romeinen, het eigendomsrecht als een absoluut recht : thans komen wij terug tot de opvatting der middeleeuwen, toen men in den privaateigendom het meest gepaste middel zag om, oeconomisch gebied, het grootst mogelijk sociaal nut te bereiken. Naast de rechten van den eigenaar moet men steeds meer op den voorgrond stellen de sociale plichten van dengene, die bezit. Door de misbruiken te bestrijden, maakt men den toestand van den plichtbewusten eigenaar steviger.

De maatregelen, die wij voorstellen, hebben, in het kort, de volgende punten als voorwerp :

1° De vrijheid van bebouwing (art. 1) ;

2° Eene grootere zekerheid, aan den pachter te waarborgen (art. 2 tot 7) : te dien einde worden gewijzigd de teksten, waardoor geregeld zijn de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde (art. 2), de duur der contracten gesloten zonder bepaling van termijn (art. 3), de stilzwijgende pachtvernieuwing (art. 4), de opzegging in het algemeen (art. 5) en, meer bijzonder, in geval van vervreemding van het verhuurde goed (art. 6), ten slotte, het verhuren van goederen toebehoorende aan openbare besturen (art. 7) ;

3° Het voorrecht van den verhuurder (art. 8) ;

4° De verdelging der konijnen (art. 9).

Men zou zich er over kunnen verwonderen, dat onze hervorming de vergoeding voor verbeteringen, door den pachter aangebracht, niet omvat. Wij zijn daartegen niet gekant. Wel integendeel. De parlementaire ondervinding leert echter dat, telkens als men de quaestie van de landpacht in haar geheel heeft willen regelen, men daartoe niet gekomen is.

De vergoeding aan den uitgaanden pachter eischt eene ernstige technische studie. Wij hebben gemeend, den uitslag van onze onderzoekingen omtrent dit punt niet te moeten afwachten om uwe goedkeuring te vragen voor een zeker aantal verbeteringen, die ons eenvoudiger en tevens dringender toeschenen. Wij denken dat men de vraagstukken afzonderlijk moet behandelen, wil men tot een uitslag geraken.

EERSTE ARTIKEL.

Vrijheid van bebouwing.

Het Burgerlijk Wetboek verplicht den huurder het gehuurde te gebruiken als goed huisvader en volgens de bestemming die er aan gegeven werd in het contract, de hoeve te voorzien van het vee en de gereedschappen noodig tot het bedrijven der zaak, te bebouwen, en eindelijk den oogst te bergen in de plaatsen, door het contract daartoe aangewezen. (B. W., art. 1728, 1766, 1767). Zeer wijselijk heeft het Burgerlijk Wetboek geen bepaalde technische regelen voorgeschreven voor het bedrijf.

De huurreelen gaan in dit opzicht veel verder. In de gebruikelijke formulieren komen tal van verouderde bepalingen voor, welke ten doel hebben, den landbouwer aan een bepaalde cultuurwijze te binden.

Zóó verbiedt men hem de bestaande zaaibeurten te wijzigen, hetgeen hem verplicht een deel van zijn land periodisch te laten braakliggen, iets wat bij ons niet meer wordt gedaan : dit is eene verouderde bepaling, afgeschreven van pachtcontracten uit een tijd die eeuwen achter ons ligt. Men verbiedt hem tweemaal achtereen witte vruchten te telen, naar eigen goëddunken boekweit, beeten, wortels, rapen of andere zoogezegde « uitputtende » planten te kweken, meer dan een tiende van den grond met aardappelen te beplanten, meer dan een twaalfde met handelsgewassen of oliehoudende planten te bezaaien, enz. Men verbiedt het verkoopen van vruchten of oogst in den was, van stroo, hooi en andere voedergewassen, van mest en meststoffen voortkomende van de dieren der hofstede. Men regelt nauw het getal en de wijze van de bemestingen : zóó, b. v., worden ten minste drie volledige bemestingen voorgeschreven voor den duur van het contract, zóó nog wordt het den pachter verboden meer dan twee vruchten uit eene bemesting te trekken, ja zelfs scheikundige meststoffen te gebruiken.

Zulke bepalingen, uit slenter voortspruitende, zijn onvereinigbaar met eene progressieve bebouwing en schadelijk voor den pachter; de eigenaar houdt de hand niet aan de naleving daarvan, en de landbouwer kijkt er niet naar. Doch, zoodra de pachter niet meer in de gunst staat, kan een kwaadwillende eigenaar zich op de overtreding beroepen om het contract te doen verbreken wegens niet-naleving van de bedingen en voorwaarden.

Daar het in het belang is én van den eigenaar én van den pachter dat de grond goed gelabeurd wordt, zijn die bedingen nutteloos voor heel den duur van het contract : de pachter, die den grond zou uitmergelen, zou zich zelf schade berokkenen. Op het einde van den termijn of na de opzegging is het anders gelegen : de belangen der partijen, tot dan toe gelijklopend, staan tegenover elkaar en eene eenzijdige cultuur zou kunnen nadeelig zijn voor den eigendom. De verhuurder moet kunnen maatregelen voorschrijven om dit misbruik te keer te gaan : de schikkingen, welke hij gepast acht te dien einde te treffen, moeten hare volle kracht behouden.

Overigens, het spreekt vanzelf dat de inderdaad schadelijke handelingen van den pachter, gedurende den loop van het contract, verboden blijven krachtens het gemeene recht, vermits de pachter volgens de wet verplicht is als goede huisvader te bebouwen, de hoeve te voorzien van beesten en gereedschappen noodig tot het bedrijf, en het gehuurde te gebruiken tot het einde waartoe het is bestemd. De bekrachtiging van deze verplichtingen blijft, na als voor, de ontbinding van de huurovereenkomst en de betaling van schadevergoeding.

ART. 2.

Verbreking van de pacht wegens niet-naleving, door den pachter, van de bedingen en voorwaarden.

Krachtens artikel 1744 van het Burgerlijk Wetboek wordt op de pacht toegepast de bepaling van artikel 1184 van dit Wetboek : de overeenkomst wordt ontbonden wanneer de verhuurder of de huurder nalaat zijne verbintenissen na te leven. En artikel 1766 zegt meer bepaald dat, wanneer de pachter de voorschriften van het contract niet naleeft en daaruit schade ontstaat voor den verhuurder, deze naar gelang van de omstandigheden het contract door den rechter kan doen verbreken. Dit noemt men, in rechten, de *stilzwijgende* ontbindende voorwaarde.

De verhuurders van landeigendommen zijn niet altijd tevreden met deze bekrachtiging volgens het gemeene recht : zij verkiezen een meer afdoend middel tot contractverbreking. De meeste geschreven contracten houden den rechter er buiten en geven den verhuurder het recht te verbreken, om welke tekortkomingen ook, door een beding genaamd *uitdrukkelijke* ontbindende voorwaarde. Deze bepaling doet de verbreking afhangen uitsluitend van den wil van den verhuurder, hoe gering ook de fout weze, zelfs wanneer hij daardoor geen nadeel leed en zonder dat de rechtbank mag tusschenkomen, b. v., om uitstel te verleenen aan een schuldenaar die, zonder eenige fout, niet kan betalen. Elk begrip van menschelekheid is dus uitgesloten : de vaststelling van de tekortkoming en de wil van den verhuurder het contract te verbreken, brengen uit zich zelf de ontbinding mede. « De eigenlijke rechter, schreef Raadsheer Crahay, is de eigenaar zelf, en in zijn eigen zaak is men geen goede rechter ». Alle zekerheid is den pachter aldus ontnomen door eene bepaling, die hij onderteekend heeft zonder het gewicht daarvan te kunnen meten. Het is inderdaad stoffelijk onmogelijk voor den huurder van een hoeve, in regel te zijn met de zoo talrijke voorschriften van een geschreven pacht.

De Commissie tot herziening van het Burgerlijk Wetboek heeft, dertig jaar geleden, voorgesteld dat, in alle gevallen, aan de magistraten de uitspraak zou behooren over de omstandigheden der tekortkoming en over de bekrachtiging die noodig blijkt. Ons voorstel herneemt eenvoudig artikel 48 van het voorontwerp der Commissie.

ART. 3.

Duur der landpachten.

De pachten op langen termijn, hoe voordeelig zij ook wezen voor den landbouw, zijn in België uitzondering gebleven. Feitelijk nochtans wordt menige pacht onafgebroken vernieuwd, en zóó ziet men geslachten elkander opvolgen op een en denzelfden grond, krachtens een pacht van jaar tot jaar. Dit feit verzacht de bezwaren van het verhuren op korten termijn, en ons dunkt dat er geene voldoende reden bestaat om door eene wet aan partijen pachten op langen termijn op te leggen, want deze hebben niet enkel voordeelen : zij leveren zeer ernstige bezwaren op, vooral voor den eigenaar : risico's ontstaande uit de mogelijke schommelingen in de kosten en in de opbrengst van den landbouw, waardevermindering van het goed bezwaard met een lange pacht, voor wie het wil verkoopen, enz. Anderzijds is het niet onmogelijk, aan den pachter eene voldoende zekerheid te verschaffen met een minder lange pacht, wanneer men hem eene voorafgaande opzegging en eene vergoeding voor verbeteringen waarborgt.

De meest voorkomende landpachten zijn die van negen achtereenvolgende jaren en die van drie, zes of negen jaren, die door een der partijen kunnen verbroken worden bij het verstrijken van het derde of het zesde jaar, mits een zekeren tijd vooraf te waarschuwen. Naast de geschreven contracten worden echter talrijke verhuringen gesloten zonder termijnbepaling. Dit is de algemeene toestand voor perceelpacht, geheel het land door. En waar de mededinging groot is, vindt men pachten zonder geschrift zelfs voor de hofsteden.

Artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek luidt : « De pacht zonder geschrift van een landgoed wordt geacht te zijn gesloten voor den tijd dien de huurder noodig heeft om de vruchten van het gehuurde goed in te oogsten. Zóó wordt de landpacht van eene weide, van een wijngaard en van om 't even welk goed, waarvan de oogst in den loop van één jaar geheel wordt binnengehaald, geacht te zijn gesloten voor één jaar. De landpacht der labeurgronden, wanneer zij verdeeld worden in zaaibeurten, wordt geacht gesloten te zijn voor zoo vele jaren als er beurten van dien aard zijn. »

De pacht zonder geschrift, d. i. de pacht waarvan de duur door partijen niet werd bepaald, wordt dus geregeld, wat den duur betreft, door de wet zelf. Geldt het een beemd of een wijngaard, dan is de duur daarvan één jaar. Geldt het wisselbouw, dan wordt zij geacht gesloten te zijn voor zooveel jaren als er zaaibeurten zijn, bij voorbeeld, drie jaar voor een wisselbouw van drie jaren. De bebouwing bij zaaibeurten was, in den geest der opstellers van het Burgerlijk Wetboek, de bebouwing met periodiek braakliggen. Deze nu bestaat sedert lang niet meer, en de bebouwingsstelsels zijn op onze dagen zeer verscheiden van aard : de gebruikelijke zaaibeurten vormen een cyclus van drie, vier, zes, ja zelfs van acht, negen of tien jaar ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ A. DAMSEAUX, *Assolements et Rotations de l'agriculture belge*, 3^e uitg., 1909.

Moest men tegenwoordig den duur van de pacht regelen naar de vruchtenwisseling, dan zou de termijn van streek tot streek, zelfs van hoeve tot hoeve verschillend zijn. De rechtspraak steunde op een ander beginsel : niet de wet beheerscht in deze de overeenkomst van partijen, maar wel de gewoonte. Bij een terugblik op de uitslagen van een onderzoek, dat een der onderteekenaars van dit wetsvoorstel instelde, komen wij tot de volgende tafel (wij plaatsen tusschen haakjes den minst voorkomenden termijn daar waar er verscheidene zijn) :

Provincie.	Akkergronden.	Weiden.
Antwerpen	Één jaar.	Één jaar.
Oost-Vlaanderen	Één jaar.	Één jaar.
West-Vlaanderen	Één jaar.	Één jaar.
Vlaamsch-Brabant	Één jaar.	Één jaar.
Waalsch-Brabant	Drie jaar.	Één jaar (drie jaar).
Limburg	Drie jaar.	Één jaar (drie jaar).
	(Drie, zes, negen jaar.)	
Luik	Drie jaar.	Één jaar.
Namen	Drie jaar.	Één jaar.
	(Drie, zes, negen jaar.)	
Luxemburg	Drie jaar.	Één jaar (drie jaar).
	(Één jaar.)	
Henegouw	Drie jaar.	Één jaar.
	Één jaar.	(Drie, zes, negen jaar.)
	(Drie, zes, negen jaar.)	

Wat Laurent er ook over denkt (*Principes*, XXV, 474), het zijn deze gewoonten die, waar geen uitgedrukte wil van partijen bestaat, den duur van de landpacht regelen.

Welnu, de gewoonten zijn een al te onvaste grondslag om den duur te regelen van een zoo belangrijke en zoo verspreide overeenkomst als de pacht.

De huur van jaar tot jaar geeft overigens hoegenaamd geene zekerheid aan den pachter. Zoolang dezès bezit niet een zekere vastheid heeft bekomen, zal hij in de practijk nooit een der rechten kunnen doen gelden, die men hem zal kunnen toekennen, daar de vrees, bij den eersten jaarlijkschen vervalldag opgezegd te worden, hem beletten zal te handelen.

Talrijke stemmen zijn opgegaan om den duur van de landpacht zonder overeengekomen termijn te brengen op drie jaar. Die wensch van de landbouwers, gesteund door de vrederechters, moet door den wetgever tot wet gemaakt worden.

Wij zeggen in den tekst : « welke ook de plaatselijke gebruiken in zake pachten zonder geschrift zijn mogen ». Men moest inderdaad bevestigen dat, waar elke aanwijzing van het inzicht van partijen ontbreekt, de gewoonte der streek voortaan onvoldoende zijn zou om den duur van de pacht te regelen.

Wij hebben het niet noodig geoordeeld, den duur van drie jaar als minimum op te leggen door eene verplichtende bepaling. De belanghebbenden kunnen zeer ernstige redenen hebben om een contract van korteren duur te sluiten : een kleine eigenaar verhuurt aan een landbouwer een stukje grond, welk zijn zoon of schoonzoon binnen een of twee jaar zal kunnen noodig hebben; een werkmans in den landbouw of de nijverheid wil zich een bemest akkertje verzekeren om er aardappelen te planten, enz.

Wordt de pacht voor drie jaar regel, dan zijn alle belangen gevrijwaard. Daartoe meenen wij te kunnen komen door in een volgend artikel den minimum-duur van de stilzwijgende pachtvernieuwing te brengen op drie jaar.

Eene overgangsbepaling regelt de quaestie der pachten « zonder geschrift », geldende op het oogenblik dat de nieuwe wet van kracht wordt : om elke betwisting hieromtrent te voorkomen, worden de loopende pachten, waarvan de duur door partijen niet werd vastgesteld vóór het van kracht worden der wet, verlengd tot op hun vervalltermijn in 1924.

ART. 4.

Stilzwijgende pachtvernieuwing.

De stilzwijgende pachtvernieuwing werd omschreven door Pothier als zijnde een huurcontract, dat men veronderstelt stilzwijgend tot stand te zijn gekomen tusschen den verhuurder en den huurder, wanneer, na het verstrijken van den termijn van een voorgaande pacht, de huurder in het bezit van het goed bleef en de verhuurder dit geduld heeft. Daar dit contract berust op den vermoedelijken wil van partijen, is het zeer natuurlijk dat men daaraan de voorwaarden van het vroegere contract toekent. Aldus heeft de wet er uitdrukkelijk over beslist voor de huur van huizen (Burgerlijk Wetboek, art. 1759), en de rechtbanken passen denzelfden regel toe op de landpachten, omdat daar dezelfde gronden gelden.

Een even belangrijke als spijtige uitzondering op dezen regel wordt gemaakt wat betreft den duur van de pacht. De stilzwijgende pachtvernieuwing heeft niet denzelfden duur als de vroegere pacht; zij wordt beschouwd, in al de gevallen, als eene huur zonder bepaling van termijn. (Burgerlijk Wetboek, art. 1176.) Talrijk zijn thans nog de eigenaars en vooral de pachters, die deze wetsbepaling niet kennen en meenen dat het nieuwe contract den duur heeft van datgene, welk het vervangt.

Laurent heeft het onlogische van deze bepaling gevoeld. « De wet veronderstelt, schreef hij, dat partijen er in toestemmen, het nieuwe contract te sluiten onder dezelfde voorwaarden. Redelijkerwijze geldt dit voor alle voorwaarden, bijgevolg voor den duur van de pacht zoowel als voor de andere. Inderdaad, de pacht stilzwijgend vernieuwen is ze vernieuwen zooals zij bestond. Willen partijen nu eene uitzondering maken wat betreft den duur van de pacht ? Dit is voorzeker onwaarschijnlijk, en in ieder geval zou dit inzicht moeten blijken uit een of ander feit, en dit feit bestaat niet » (Voorontwerp tot

herziening van het Burgerlijk Wetboek, verklaring van artikel 1801 (nieuw). — *Pr incipes*, XXV, n^o 346).

Het menigvuldig voorkomen van de stilzwijgende pachtvernieuwing is een bewijs van het sociaal belang daarvan. Die spijtige bepaling van het Burgerlijk Wetboek brengt talrijke landbouwers in een zeer nadeeligen toestand.

De onderteekenaars van het onderhavige wetsvoorstel hadden enkel het artikel over te nemen, dat Laurent in zijn voorontwerp tot herziening heeft ingelascht en waardoor wordt bepaald dat al de voorwaarden van het eerste contract gelden voor de stilzwijgende pachtvernieuwing met inbegrip van den duur der pacht.

Wij hebben er bijgevoegd dat de duur niettemin nooit minder dan drie jaar zijn mag, en wel om de bepaling van artikel 3 niet te ontzenuwen. Indien het volstond een geschrift op te maken, krachtens hetwelk het contract gemaakt is voor één jaar, en indien, bij toepassing van artikel 4, de stilzwijgende pachtvernieuwing de pacht slechts vernieuwde voor één ander jaar, dan zou artikel 3 al te gemakkelijk worden ontzenuwd. Opdat de duur van een landpacht voortaan één jaar of twee jaar zij, zal er eené uitdrukkelijke bepaling in dien zin moeten voorkomen, bepaling die bij elken vervaltermijn uitdrukkelijk zal moeten vernieuwd worden, daar de pachtvernieuwing dit gevolg niet hebben kan.

ART. 5.

Voorafgaande opzegging.

De pacht van landgoederen, zoowel met als zonder geschrift, eindigt van rechtswege bij het verstrijken van den termijn, waarvoor zij gemaakt is of verondersteld wordt gemaakt te zijn; dit is de beteekenis van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit ontbreken van elke voorafgaande opzegging is in strijd met de billijkheid en schadelijk voor een goede bebouwing. De huurder, onverwachts beroofd van zijn hoeve, verliest zijn haardstede en zijn broodwinning, hij is misschien verplicht zijn vee te verkoopen, en, zoo de opzegging hem gedaan wordt wanneer de hoeve in goeden staat is, wordt hij bovendien beroofd van de opbrengst van zijn kapitaal en van zijn arbeid. Hij zal aan het gehuurde goed niet dezelfde kapitalen durven wagen, noch aan de bebouwing dezelfde zorgen besteden als hij doen zou, zoo hij verzekerd was dat zijne voorschotten zullen kunnen vergoed zijn vóór zijn heengaan. Artikel 1775 is in strijd met het belang van den pachter en met het algemeen belang.

Het kan ernstige bezwaren medebrengen ook voor den eigenaar. De pachter kan inderdaad van zijn vertrek slechts op het laatste oogenblik kennis geven, nadat hij den grond uitgemergeld heeft zonder dat de verhuurder er iets van weten kon. In een tijd van crisis zal de eigenaar misschien in de onmogelijkheid verkeeren hem te vervangen of zal het slechts kunnen onder zeer nadeelige voorwaarden.

De gewoonte heeft daartegen willen ingaan, het gebruik van de opzegging is zeer verspreid: zij wordt gedaan, voor landerijen, heelemaal op het einde van de

huur, voor hoeven, drie of zes maanden vooraf. Jammer echter, wanneer het gewoonterecht in deze in strijd komt met de geschreven wet, is het meestal deze laatste, die den doorslag geeft bij de rechtbanken. Sommige arresten hebben nochtans aangenomen dat een bestendig gebruik kan afwijken van artikel 1775 (Hof van Beroep Brussel, 5 Mei 1920, *Pas.*, 1920, II, 151; *Ibid.*, 17 November 1920, *Pas.*, 1921, II, 15). Al mocht deze rechtspraak algemeen worden, dan nog zou de inmenging van den wetgever gewenscht blijven : het gebruik heeft een deel van zijn kracht en van zijn bestendigheid verloren, en de opzegging is een zoo gewichtige zaak dat de modaliteiten er van moeten worden geregeld.

Omtrent het beginsel is men het eens geworden. De noodzakelijkheid van de opzegging werd achtereenvolgens geëischt door de rechtsgeleerden en door de landbouwers, verschillende voorstellen werden ingediend en daarover werden verslagen uitgebracht, zonder tot nu toe tot een uitslag te geraken.

Het bepalen van den termijn is eene kiesche zaak. Men heeft voorgesteld zes maanden of een jaar, wat, algemeen gesproken, onvoldoende is, daar onze landbouw en onze groenteteelt tot zoo hooge ontwikkeling zijn gekomen. In de Provinciale Landbouwcommissie van Brabant stelde de heer Baudouin vroeger een termijn van twee jaar en half voor.

Naar onze meening, dient men twee gevallen te onderscheiden :

Eerste geval. De eigenaar zegt uit berekening op, om den pachter te vervangen door een anderen, die een hoogere pacht betaalt. Misschien zelfs wordt hij daartoe gedreven, doordien de huurder het gehuurde goed aanzienlijk verbeterd heeft, en wil hij zich te zijnen koste verrijken. Die verhuurder verdient geene belangstelling. Zoo de wet hem verplichtte twee jaar vooraf op te zeggen, zou de pachter reeds een betrekkelijke zekerheid hebben, en de niet gewettigde opzeggingen zouden veel minder voorkomen.

Tweede geval. Een eigenaar, zelf landbouwer, wil zijn goed uitbreiden. Een andere, die zich vroeger terugtrok, wil zijn zoon of zijn schoonzoon als landbouwer instellen. Deze verhuurder moet bevoordeeld worden, hij handelt met een zeer loffelijk doel. Men kan aannemen dat, in dit geval, de opzeggings-termijn minder lang zal zijn, één jaar bij voorbeeld. Daar is echter een waarborg noodig : om bedrog te vermijden, stellen wij voor, te bepalen dat de verhuurder tot schadeloosstelling aan den huurder kan veroordeeld worden, zoo hij nalaat gevolg te geven aan zijn voornemen om het goed te betrekken of door zijne afstammelingen of door die van zijn echtgenoot te doen betrekken binnen drie maanden na het vertrek van den pachter. Het geldt hier een persoonlijk gebruiken, en niet eene bebouwing door tusschenpersoon, wat zou toelaten de wet te ontduiken.

De huurder moet, zijnerzijds, ook vooraf kennis geven van zijn inzicht de hoeve te verlaten. Wij meenen dat, wat hem betreft, één jaar volstaat. De eigenaar heeft inderdaad geen belang bij een opzeggingstermijn zoo lang als die van den huurder : de voorgestelde termijn zal volstaan om hem in staat te stellen een anderen huurder te vinden.

Deze bepaling zou toepasselijk zijn op alle pachten, zoowel op die, waarvan

de duur is vastgesteld, als op de andere. Sommige eigenaars houden niet van geschreven pachten. En de kleine pachter durft de vernieuwing van zijn geschreven contract niet eischen, wanneer dit op het punt is een eind te nemen. Ofwel geeft de eigenaar, wanneer hij het vraagt, hem een ontwijkend antwoord. Men moet den landbouwer deze periode van onzekerheid besparen, want de vervroegde vernieuwing der pacht vóór den termijn hangt niet af van zijn vooruitzicht, maar wel van den goeden wil van den verhuurder.

Bij gebrek aan eene op behoorlijken tijd gedane opzegging, zal de pacht vernieuwd zijn. Dat is de eenige doelmatige bekrachtiging en zij bespaart den landbouwer de kosten van een proces.

Die bepaling moet gebiedend zijn : zoo men de opzegging niet tot een verplichting maakt, zou men de contractanten die te kwader trouw zijn, de eigenaars of de pachters die zich aan hunne plichten willen onttrekken, bevoordeelen. Een reglement voor de kastelen van Audenaerde van 13 Augustus 1767 schreef eene opzegging voor van drie maanden voor den eigenaar van vier maanden voor den pachter, op straffe van vernieuwing ⁽¹⁾.

Wij voeren dus niets nieuws in; wij stellen voor, eene nationale wetgeving weer in voege te brengen, met inachtneming van de grootere noodwendigheden van een meer vooruitstrevenden landbouw.

Sommige contracten bepalen dat de huur wordt aangegaan voor x jaren, van rechtswege eindigend op . . . , zonder maanbrief en zonder opzegging; van stonden aan verzaakt de huurder aan zijn recht op de stilzwijgende pachtvernieuwing. Deze bepaling is onvereinigbaar met de voorgestelde wet.

Een beding, krachtens welk de huurder erkent opzegging te hebben gekregen op het oogenblik zelf dat de pacht gesloten werd, zou moeten beschouwd worden als een vervroegde afstand van zijn recht door den pachter : eene opzegging is eene eenzijdige handeling en niet anders denkbaar dan gedaan na het tot stand komen van het contract, waaraan zij bestemd is een eind te maken.

Hoe is de voorgestelde wet overeen te brengen met de pachten van drie, zes en negen jaar, opzegbaar bij het verstrijken van elke drie jaren, mits men eene opzegging in acht neemt, die niet zoo lang is als deze voorgeschreven door artikel 5? Deze overeenkomsten blijven van kracht; echter zou de tijd, voorzien voor de opzegging bij het einde van elken termijn, automatisch verlengd worden in de mate voorgeschreven bij artikel 5, om reden van het gebiedend karakter dier bepaling.

Wat men moet voorkomen, is de vervroegde afstand van zijne rechten door den pachter, die eene hoeve of een land zoekt. Het schijnt ons echter niet noodig, een accoord te beletten, waarbij de pachter afstand doet *ex post facto* van de rechten die de wet hem verleent : niets moet hem verhinderen daarvan af te zien op het oogenblik dat de opzeggingstermijn reeds begonnen is. Zijn recht is hem voortaan verzekerd, hij is vrij er al dan niet gebruik van te maken, evenals het

(1) H. DRION, lid van den Hoogen Landbouwwaad, *Les usages et coutumes en matière de bail à ferme*, 2^e deel, 1904, bl. 35.

hem vrijstaat er van af te zien onder voorwaarden door hem te beoordeelen. Dit is het voorwerp van het laatste lid van artikel 5.

Een laatste aanmerking betreffende dit artikel. Waar de tekst bepaalt : « De landpacht kan slechts een eind nemen ten gevolge van eene opzegging », wordt daardoor bedoeld het normale einde van de overeenkomst, en geenszins het verdwijnen er van ten gevolge van vernietiging of ontbinding. Men onthoude zich dus van de opwerping, als zou een slechte pachter, in den loop van den opzeggingstermijn — een of twee jaar naar omstandigheden, — de landerijen totaal kunnen uitmergelen of laten vervuilen. In zulk geval, immers, is de verhuurder gerechtigd om aan den rechter onmiddellijke verbreking van de pacht, alsmede vergoeding van de geleden schade te vragen, krachtens artikel 2.

ART. 6.

Vervreemding van het gehuurde goed.

Wanneer de verhuurder het verhuurde goed verkoopt, mag de verkrijger, krachtens artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek, den huurder, die een authentieke pacht of een pacht met vasten datum heeft, niet uitzetten, tenzij de verhuurder zich dit recht heeft voorbehouden door het pachtcontract.

Feitelijk huren een groot getal pachters zonder geschrift; anderzijds verleenen vele authentieke pachten, of pachten met vasten datum, aan den verhuurder het recht het goed te verkoopen, en aan den eventueelen verkrijger het recht den huurder uit te zetten.

Heeft de pacht geen vasten datum, dan kan men ze ook niet tegenstellen aan den verkrijger, die in dit geval het onbetwistbaar recht heeft den huurder of den pachter te doen vertrekken, zonder verplicht te zijn de verbintenissen na te komen, die voor den verkooper golden. Vele pachten behelzen dit voorbehoud van uitzetting en wijken ook af van de artikelen 1746 en 1748, zoodaen den pachter ontzegd wordt de vergoeding en de opzegging die het Burgerlijk Wetboek in dit geval voorschrijft. De artikelen 1745 en volgende zijn dus om zoo te zeggen eene doode letter in de practijk gebleven.

Ten gevolge van den oorlog werden vele onroerende goederen verkocht : talrijke landbouwers hebben grond aangekocht. Dit heeft geleid en leidt nog tot menigvuldige misbruiken : pachters worden gedwongen te vertrekken, en de wet doet hun geen enkel middel aan de hand om zich tegen de uitzetting te verdedigen. Hoe zal de wet hen beschermen ?

De onderteekenaars van het onderhavige wetsvoorstel laten het beginsel der artikelen 1745 tot 1751 onverkort : evenmin als onder de vroegere wetgeving zullen de pachten zonder vasten datum aan den verkrijger kunnen tegengesteld worden; anderzijds kan de eigenaar altijd het recht tot uitzetting voorbehouden, en ook in de toekomst zal de pachter bij contract kunnen afzien van de vergoeding, door het Burgerlijk Wetboek voor dit geval voorzien.

Die bepalingen blijven bestaan, maar zij worden merkkelijk verbeterd : evenals de verhuurder zelf, zal de verkrijger den opzeggingstermijn moeten in acht

nemen : twee jaar, zoo hij koopt om te verhuren ; één jaar, wanneer hij het aangekochte goed persoonlijk wil betrekken of het wil doen betrekken door zijne afstammelingen of die van zijn echtgenoot.

De opzegging zal moeten gedaan worden voor het tijdstip, dat door de pacht of door het plaatselijk gebruik voor het vertrek bepaald is. Zóó zal hij, die in Brabant een goed aankoopt op 1 Juni 1921, aan dengene, die het goed bebouwt, slechts opzegging kunnen geven voor 30 November 1922 of 30 November 1923, volgens het geval, en niet voor 1 Juni van die jaren.

Elke vervroegde afstand, door den pachter, van zijne rechten is nietig en van geener waarde. Niets moet hem nochtans beletten, tot eene overeenstemming met den verkrijger te komen na den verkoop.

Art. 7.

Verhuring van de landeigendommen der openbare besturen.

De onderteekenaars van het onderhavige wetsvoorstel meenen de vaststelling van den prijs der pachten te kunnen overlaten aan de wet van vraag en aanbod. Voor het oogenblik klagen de landbouwers niet te zeer over de stijging der pachtprizen. Uit een onderzoek, dat verschillende honderden antwoorden bevat, blijkt dat in 1920 de prijzen van 1914 gestegen zijn van 25 t. h. tot 100 t. h.; hogere stijgingen komen zelden voor, behalve voor vette weiden. De pachtprizen zijn dus, vergeleken bij de stijging der algemeene onkosten van den landbouw en bij de waarde der producten, minder hoog dan vóór den oorlog. Op dit oogenblik bestaat er, naar onze meening, geen voldoende reden om de pachtprizen aan een regeling te onderwerpen.

Wij meenen de inmenging van den wetgever te mogen beperken tot de verhuring der goederen toebehoorende aan de openbare besturen. Ziehier hoe de wet en de bestuursgebruiken deze verhuringen hebben geregeld :

De goederen van den Staat worden openbaar te huur gesteld door het Bestuur der registratie en domeinen, verpachting uit de hand is slechts bij uitzondering toegelaten. [Decreet van 28 October-5 November 1790. Wet van 16 Maart 1886, art. 2 en 3, *Pandectes belges*, deel 60 : Louage de choses (Bail admin.) en deel 31 : Domaines (admin. des).] Een Koninklijk besluit van 15 Mei 1883, genomen met het oog op een bijzonder geval (*Revue de l'administration*, t. XXX, 1883, bl. 366), stelt als grondbeginsel dat de verhuring van gemeentegoederen moet geschieden bij openbare verpachting, en artikel 2 van het Koninklijk besluit van 22 Juli 1826 verbiedt uitdrukkelijk aan de gemeentebesturen, pachten te sluiten bij mondelinge overeenkomst. — Hetzelfde geldt voor de landeigendommen der zoogenaamde openbare besturen onder toezicht van de gemeenten. De wetsbepalingen hieromtrent zijn dezelfde voor de burgerlijke godshuizen en de weldadigheidsbureelen. De verpachting voor een termijn, die negen jaar niet overschrijdt, moet geschieden bij openbaar opbod, voor den notaris aangesteld door de Bestendige Deputatie.

Zoo luidt de wet. (Decreet van 12 Augustus 1807, art. 1 en 2.) De administratieve rechtspraak eischt echter de openbare verpachting eveneens voor langere pachten. Verhuring uit de hand kan slechts in uitzonderlijke gevallen worden toegelaten. (*Omzend.*, 12 Januari 1883 : *Rec. circ. just.*, bl. 30. *Pand. belges*, v^o Hospices, n^o 633.) Wat de goederen der kerkfabrieken betreft, eischt de wet de openbare verpachting niet, doch de Bestendige Deputatie zou, in de gevallen waarbij zij hare machtiging moet verleen, die verpachting kunnen doen afhangen van die voorwaarde : een ministerieele omzendbrief van 1882 bepaalt dat de openbare verpachting de regel moet zijn. (Decreet van 30 December 1809, art. 60 tot 62. *Min. Omz.*, 29 November 1882; *Rec. circ. just.*, bl. 868; *Pand. belges*, v^o Fabrique d'église, n^{os} 1017, 1021 en 1022.)

Uit dit overzicht blijkt, dat de wet en de administratieve rechtspraak de openbare verpachting voorschrijven voor de verhuring der landgoederen van den Staat, de gemeenten en de openbare besturen. Wat de goederen van de provincie betreft, deze zijn zeer onaanzienlijk en de wet heeft zich daarmee niet beziggehouden.

Het stelsel der verhuringen bij opbod dient te worden afgewezen wegens de twee groote bezwaren waartoe het leidt : eene dikwijls voorkomende opdrijving der prijzen en de onzekerheid die voor den huurder ontstaat uit de verplichting om op bepaalde tijden de openbare oproeping te vernieuwen.

Wij zouden niet durven beweren dat de besturen hunne goederen steeds tegen een hooger prijs verhuren dan de particuliere eigenaars, doch zeker is het dat in dicht bevolkte landbouwstreken, waar de te verhuren goederen eene geringe oppervlakte hebben, de pacht prijzen dikwijls tot een buitensporig cijfer stijgen. Een landbouwingenieur van den Staat schreef ons een tijd geleden :

« Het immoreele karakter van de openbare verpachtingen is weerzinwekkend. Eene onbezonnen prijsopjaging uit jaloerschheid, uit nijd en eigenliefde. Die gronden worden soms verhuurd tegen het dubbele hunner werkelijke waarde, en zelfs meer. Dit leidt tot haat onder de familiën van eene en dezelfde gemeente en soms tot vreeselijke wraakneming ».

Ziehier enkele cijfers bereikt bij de verpachting van goederen van een openbaar bestuur, verpachting die plaats greep te Brussel op 6 Augustus 1912, dus twee jaar vóór den oorlog :

1. — Gronden gelegen te Machelen.

Oppervlakte			Pachtprijs per hectaar.		Verhooging %
H.	A.	C.	Vroeger.	Nu.	
50	05		90	400	344
26	83		75	410	410
1	09	10	0	11 403	367
69	22		94	390	316
35	18		99	412	314
40	80		86	478	457

2. — *Gronden gelegen te Haren.*

Oppervlakte			Pachtprijs per hectaar.		Verhooging %.
II.	A.	C.	Vroeger.	Nu.	
23	45		92	640	233
50			100	500	400
14	35		39	697	408
27	15		147	552	275
1	55		103	687	567

Men moet daaruit niet besluiten dat dit allemaal zuivere winst is voor het belanghebbend bestuur. De slechtste betalers zijn de geweldigste bidders, en het bestuur, na dien al te schoonen prijs bekomen te hebben, is vaak gedwongen eene huurvermindering toe te staan ofwel inbeslagnemingen te doen en de pacht te verbreken.

Het grootste bezwaar van dit stelsel is echter de verplichting om op gestelde tijden het verhuren bij opbod te vernieuwen. Wie goederen van een bestuur huurt, is nooit zeker het goed bij eene volgende verpachting te kunnen behouden. En heeft het bestuur een zorgzamen huurder, die den grond in goeden staat onderhoudt, dan kan het hem de voortzetting der huur niet eens verzekeren. Van beide zijden volledige en gedwongen onzekerheid, dat is de slotsom van het huidige stelsel. De wet behandelt de besturen als onbekwamen, zij onderwerpt ze aan een stelsel in strijd met de wel begrepen belangen van het bestuur en van den pachter, en ingaande tegen de eischen der landhuishoudkunde.

Daar de pachter niet zeker is den grond te kunnen behouden, is hij geneigd hem uit te mergelen tegen den tijd der wederverpachting. Indien hij, vol betrouwen in de toekomst, voortgaat het land naar behooren te bebouwen tot op het einde, loopt hij gevaar het des te hooger in prijs te doen stijgen, want er zal altijd de eene of andere mededinger zijn, die wil voordeel trekken uit den arbeid en het kapitaal daaraan besteed door den uitgaanden pachter. De landbouwer of de warmoezenier, die met den vooruitgang meegaat, zal dus beroofd worden van de vrucht van zijn arbeid, hetzij een andere zijn plaats inneemt, hetzij hij de verbetering van zijn grond moet terugkopen in den vorm van een hooger pachtprijs.

Eene wetgeving, die tot zulke gevolgen leidt, kan niet geduld worden. Waar ligt het redmiddel?

De openbare verpachtingen danken haar ontstaan aan den wensch om onwetige begunstiging te vermijden. Het volstrekt afschaffen van het opbod zou niet zonder gevaar zijn: men kan de besturen niet vrij laten contracten uit de hand te sluiten, zooals de particulieren, zonder gevaar te loopen misbruiken van een anderen aard te zien ontstaan.

Er is echter een bidder, dien men niet alleen mag, maar dien men moet verkiezen boven de andere, namelijk de vroegere huurder.

De particuliere eigenaars, die de hand konden leggen op een goeden pachter, trachten op alle mogelijke wijze dien te behouden; hunnerzijds, deïnzzen de landbouwers niet terug voor eene zelfs belangrijke uitgave, om de kosten en de kansen van eene verandering van hoeve te vermijden. Zóó zou het ook moeten zijn voor de goederen der openbare besturen. Deze wensch werd uitgedrukt door talrijke personen, die wij hieromtrent hebben geraadpleegd.

Het bestuur zou vrijelijk de voorwaarden tot vernieuwing van de pacht moeten kunnen bespreken met den zittenden huurder. Alleen in het geval waarbij de huurder mocht weigeren de door het bestuur gestelde voorwaarden te aanvaarden, zou worden overgegaan tot verpachting bij opbod.

Anderzijds zal de pachter der openbare besturen, evenals de anderen, recht hebben op de voorafgaande opzegging; hij zal, naar gelang van de omstandigheden, één of twee jaar op voorhand moeten kennis krijgen van de inzichten van het bestuur; zoo niet, zal de pachtvernieuwing plaats grijpen te zijnen voordeele, overeenkomstig de bepalingen van artikel 5.

Op die gedachte steunt artikel 7.

Onderstellen wij dat de huurder niet verlangt opnieuw te huren of weigert den prijs te betalen, door het bestuur gevraagd. In dit geval geschiedt de verhuring, zooals thans, bij opbod.

Het is altijd mogelijk dat er onder de bidders onvermogensden zijn of personen algemeen bekend als onbekwaam om hunne verbintenissen na te leven. Rekening houdend met deze mogelijkheid, zou de wet een algemeen verspreid gebruik bevestigen, waarvan de wettelijkheid, in den tegenwoordigen stand van ons recht, te betwijfelen valt: zij zou aan het bestuur de vrijheid laten, den huurder aan te wijzen onder de laatste drie bidders. Deze beperkte keuze is een ernstige waarborg. Het is inderdaad beter de schade te beletten dan een rechtsvordering te moeten instellen om ze te vergoeden.

Veronderstellen wij dat de laatste huurder niet tot een overeenkomst met het betrokken bestuur geraakt aangaande de voorwaarden der huurvernieuwing. In dit geval behoudt hij het recht om het goed, dat hij huurde, terug te nemen tegen den prijs, dien het bij de verpachting bereikte. Deze bepaling komt voor in het lastenkohier van sommige openbare besturen, namelijk in dit van de burgerlijke godshuizen der stad Brussel. Het komt ons wenschelijk voor, ze algemeen te maken.

Arr. 8.

Voorrecht van den verhuurder.

Het voorrecht geeft aan den verhuurder de voorkeur op de overige, zelfs hypothecaire schuldeischers van den pachter. Het treft de vruchten van den oogst van één jaar en den prijs van alles wat van den pachter op de hoeve voorhanden is of tot het bedrijf dient. Sedert de wet van 15 April 1884 is het voorrecht van den verhuurder ten aanzien van hem, die aan den pachter een leening toestond met landbouwvoorrecht, beperkt tot de pacht verschuldigd voor drie verstreken jaren, voor het loopende jaar en voor de schadeloosstelling die hem

kan worden toegekend wegens niet-uitvoering der verplichtingen van den pachter, inzake herstellingen aan het gehuurde en inzake bebouwing.

Doch deze wet heeft artikel 20, 1^o, van de hypotheekwet van 16 December 1854 enkel gewijzigd in de beperkte mate van de betrekkingen tusschen den verhuurder en den leener voorzien van een landbouwvoorrecht. Voor het overige blijven de vroegere bepalingen van kracht; de verhuurder behoudt dus daarenboven de voorkeur op de overige schuldvorderaars voor den pacht prijs van het jaar dat zal volgen, en zelfs, indien de pachten authentiek zijn of indien zij, onderhandsch gedaan zijnde, een vasten datum verkregen, voor alles wat in de toekomst zal vervallen. De hypotheekwet verleent dus aan den verhuurder een voorrecht voor eene schuld, welke nog niet bestaat.

De juridische grondslag van het voorrecht van den verhuurder is niet sterk: er zijn andere schuldvorderingen even belangwekkend als die van den verhuurder; noemen wij die van den leener, den handelaar in meststoffen, den geneesheer, veearts, hoefsmid, enz. Al die personen kunnen nadeel lijden door het bestaan van het voorrecht en het crediet van den pachter is er natuurlijk te minder om.

En nochtans meenen de onderteekenaars van het onderhavige voorstel niet te mogen besluiten tot het kortweg afschaffen van het voorrecht. In Schotland heeft de wet van 24 Maart 1880 het voorrecht afgeschaft (*Ann. lég. étr.*, 1881, bl. 11). Een gevolg daarvan was, dat talrijke eigenaars zich minder toegevend toonden wat betreft den achterstand, en sommige deden zelfs den huurprijs vooraf betalen, iets wat voor den pachter veel meer te vreezen is dan de eerder theoretische vermindering van zijn crediet.

Laten wij dan liever den verhuurder een voorrecht, beperkt tot de pacht prijzen van het verstreken jaar en van het loopende jaar. Dit schijnt voldoende te zijn, opdat hij zich niet zou verplicht achten streng op te treden tegenover den huurder die door tegenslag in een benarden toestand verkeert.

ART. 9.

Verdelging van de konijnen.

De konijnen zijn voor sommige landbouwstreken een echte plaag: langsheen de bosschen en op sommige jachten lijdt de oogst verschrikkelijke schade door deze knaagdieren. De wetgever is opgetreden: artikel 7^{bis} der jachtwet brengt de vergoeding, verschuldigd wegens beschadiging aan vruchten en oogsten veroorzaakt door de konijnen, op het dubbele van de schade. En artikel 7 geeft aan elken gebruiker het recht, te allen tijde het wild konijn te vangen of te vernietigen op de gronden die hij bebouwt. Door de middelen, welke zijn toegelaten, wordt echter de landbouwer hoegenaamd niet beschermd: hij mag geen gebruik maken van vergift, vallen, stroppen of netten. Om te mogen gebruik maken van vuurwapens tegen de konijnen, moet men eene bijzondere toelating bekomen, die slechts bij uitzondering en enkel aan de jagers wordt verleend.

Het gelijkstellen van het konijn met het schadelijk gedierte is het eenige redmiddel. Het zou den gebruiker worden toegelaten, te allen tijde, zelfs met

vuurwapens, het konijn te dooden, dat zijn oogst beschadigt. In Engeland werd deze gedachte verwezenlijkt door de *Ground Game Act* van 7 September 1880, welke den eigenaar of den pachter toelaat, de konijnen te vernietigen te allen tijde en zonder jachtverlof.

Het dooden van een konijn zou dus voortaan geen jachtfeit meer zijn, wanneer het geschiedt op de wijzen bepaald bij art. 9, namelijk door de gebruikers, op de landerijen die zij bebouwen. Het door de jachtwet verboden tuig zou niet verboden zijn, wanneer het zou dienen tot het verdelgen van konijnen : het gebruik van beurzen, stroppen, springvallen, netten, enz., zou toegelaten zijn, doch alleen voor zoover het dienen moet tot het vernietigen van konijnen. Om 's nachts gebruik te maken van vuurwapens, zou de toelating van den arrondissementscommissaris worden vereischt.

Het onderscheid tusschen de handeling, toegelaten door artikel 9, en het jagen zal zonder moeite kunnen vastgesteld worden : het zal eene quaestie zijn van feite en van inzicht, door den rechter op te lossen volgens de omstandigheden. De huurder, die toevallig een stuk wild zou vangen in een strop dien hij wettig op zijn land mocht plaatsen, zou niet als wildstrooper veroordeeld mogen worden, wanneer zijn verleden als eerlijk man, de vastgestelde schade, en zoo meer, bewijzen dat hij enkel de vernietiging van de konijnen beoogde. Ten andere, de wildstrooper jaagt gewoonlijk niet op zijn eigen grond.

De dubbele vergoeding gaf aanleiding tot misbruiken en tot klachten. Wij durven de afschaffing er van op dit oogenblik niet voorstellen, en voorloopig behouden wij liever de volle aansprakelijkheid van den eigenaar die op zijn jacht of in de bosschen naast de bebouwde landen de konijnen laat voortwoekeren. De konijnen schuilen inderdaad in holen op den rand van de bosschen, en het is zeer te vreezen dat men er niet toe komen zal, ze uit te roeien zonder de krachtdadige hulp van jagers en grooteigenaars.

Het recht, bij ons artikel 9 voorzien, zou voor den landbouwer-huurder ijdel zijn, indien de wet niet alle overeenkomsten nietigverklaart, waardoor hij van zijn recht afziet, wat reeds werd bepaald in de wet van 4 April 1900.

In sommige streken is het getal konijnen verminderd sedert den oorlog en de bezetting. Dit is echter niet overal het geval. En ware het zoo, dan zou dit nog geen voldoende reden zijn om niets te doen. Men weet dat konijnen buitengewoon snel voorttellen. Laten wij ze heel en al verdelgen : de gelegenheid daartoe schijnt gunstig.

E. VAN DIEVOET.

BIJLAGE VAN N^o 72**ANNEXE AU N^o 72**

Wetsvoorstel tot wijziging van de wetgeving betreffende de landpachten.

Proposition de loi modifiant la législation relative au bail à ferme.

EERSTE ARTIKEL.**ARTICLE PREMIER.**

Het eerste lid van artikel 1766 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepaling vervangen :

Le premier alinéa de l'article 1766 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Onverminderd de verplichtingen van den pachter om de hoeve te voorzien van de beesten en gereedschappen noodig tot het bedrijf daarvan, als goed huisvader te bebouwen en het gehuurde te gebruiken tot het einde waartoe het is bestemd, is elk bij overeenkomst bepaald voorschrift en verbod betreffende de wijze van bebouwing of den verkoop der voortbrengselen nietig, behalve die voorschriften en verbodsbepalingen welke gelden voor de laatste twee jaren der pacht of voor den tijd volgende op de opzegging. »

« Sont nulles toutes prescriptions et prohibitions contractuelles ayant pour objet le mode de culture ou la vente des produits, sauf celles qui se rapportent aux deux dernières années du bail ou à la période postérieure au congé, sans préjudice aux obligations du fermier de garnir la ferme des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, de cultiver en bon père de famille et d'employer la chose à l'usage auquel elle est destinée. »

ART. 2.**ART. 2.**

De volgende bepaling wordt na het eerste lid van artikel 1766 van het Burgerlijk Wetboek ingevoegd :

La disposition suivante est intercalée après le premier alinéa de l'article 1766 du Code civil :

« De uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde heeft dezelfde gevolgen als de stilzwijgende ontbindende voorwaarde. »

« La condition résolutoire expresse produira les mêmes effets que la condition résolutoire tacite. »

ART. 3.

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

« De landpachten, waarvan partijen den duur niet hebben bepaald, zijn gesloten voor drie jaar, welke ook de plaatselijke gebruiken in zake pachten zonder geschrift zijn mogen.

» De pachten van kracht bij het in werking treden van deze wet, waarvan partijen den duur niet bepalen vóór dezen datum, worden verlengd tot hunnen vervaldag in het jaar 1924. »

ART. 4.

Artikel 1776 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« Indien, na het eindigen van de landpachten, de huurder in het bezit van het goed blijft en daarin gelaten wordt, ontstaat er een nieuwe pacht, welke door al de bepalingen van het eerste contract geregeld wordt, ook wat betreft den duur der pacht.

» De pachtvernieuwing geldt echter voor drie jaar, zoo de vroegere pacht werd gesloten voor minder dan drie jaar. »

ART. 5.

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

« De landpacht kan slechts een eind nemen ten gevolge van eene opzegging gedaan door den huurder ten minste één jaar vóór het eindigen van den termijn of door den verhuurder twee jaar vóór dit eindigen.

ART. 3.

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

« Les baux à ferme dont les parties n'ont pas fixé la durée, sont faits pour trois ans, sans égard aux usages locaux concernant les baux sans écrit.

» Les baux en cours au moment de la mise en vigueur de la présente loi, dont les parties n'auront pas fixé la durée avant cette date, sont prorogés jusqu'à leur échéance de l'année 1924.

ART. 4.

L'article 1776 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Si, à l'expiration des baux ruraux, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail régi par toutes les dispositions du contrat primitif, y compris la durée du bail.

» Néanmoins, si le bail renouvelé a été conclu pour moins de trois ans, la durée de la reconduction sera de trois années. »

ART. 5.

L'article 1775 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Il ne peut être mis fin au bail à ferme que moyennant un congé donné au moins une année avant l'expiration du terme par le preneur, deux années avant cette expiration par le bailleur.

» De opzeggingstermijn wordt echter tot één jaar verminderd voor den verhuurder die de verhuurde goederen wil persoonlijk betrekken ofwel ze persoonlijk door zijne afstammelingen of door die van zijn echtgenoot wil doen betrekken. De verhuurder die, in dit geval, nalaat gevolg te geven aan zijn voornemen binnen drie maanden na het vertrek van den pachter, kan tot betaling van schadevergoeding aan dezen veroordeeld worden.

» Bij gebrek aan de voorgeschreven opzegging ontstaat er een nieuwe pacht zooals is voorzien bij artikel 4 (nieuw art. 1776).

» Elke vervroegde afstand, door den pachter, van de rechten, hem door het onderhavige artikel toegekend, is nietig. »

ART. 6.

Lid 2 van artikel 1748 van het Burgerlijk Wetboek wordt door de volgende bepalingen vervangen :

« De pachter mag door den verkrijger van een landeigendom niet uitgezet worden, zelfs wanneer de huur niet authentiek is, geen vasten datum heeft of het recht verleent tot uitzetting, zonder opzegging te doen overeenkomstig de regelen bij artikel 5 (nieuw art. 1775) voorgeschreven.

» De verkrijger moet zich gedragen naar de voorschriften van de huur of van het plaatselijk gebruik, wat betreft den datum van vertrek.

» Elke vervroegde afstand, door den pachter, van de rechten, hem door het onderhavige artikel toegekend, is nietig. »

ART. 7.

Bij afwijking van de wetten en reglementen, krachtens welke de verhuring

» Si, néanmoins, le bailleur veut occuper personnellement les biens loués ou les faire occuper personnellement par ses descendants ou ceux de son conjoint, le délai est réduit à une année. Le bailleur qui, dans ce cas, néglige de donner suite à son intention dans les trois mois du départ du fermier, pourra être condamné au paiement de dommages-intérêts.

» A défaut du congé prescrit, il s'opère un nouveau bail dans les conditions prévues par l'article 4 (1776 nouveau).

» Toute renonciation anticipée par le fermier aux droits lui reconnus par le présent article est nulle. »

ART. 6.

L'alinéa 2 de l'article 1748 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'acquéreur d'un bien rural ne peut expulser le fermier, alors même que le bail n'est pas authentique, n'a pas de date certaine, ou réserve la faculté d'expulsion, sans donner congé suivant les règles prescrites par l'article 5 (1775 nouveau).

» Il observera les prescriptions du bail ou de l'usage des lieux quant à la date de sortie.

» Toute renonciation anticipée par le fermier aux droits lui reconnus par le présent article est nulle. »

ART. 7.

Par dérogation aux lois et règlements qui prescrivent l'adjudication publique

der landeigendommen van Staat, provinciën gemeenten en openbare besturen moet geschieden bij openbare verpachting, komen de besturen met hen, die ze in gebruik hebben, vrijelijk overeen omtrent de voorwaarden van de vernieuwing der landpachten.

Artikel 5 (nieuw art. 1775 van het Burgerlijk Wetboek) is van toepassing op die pachten.

Telkens als de verhuring bij openbare verpachting geschiedt, mogen de besturen den huurder aanwijzen onder de laatste drie bidders, en de vroegere huurder, die aan zijne verbintenissen geregeld heeft voldaan, heeft het recht van voorkeur tegen den prijs bereikt bij de verpachting.

ART. 8.

Artikel 9 der wet van 15 April 1884 en artikel 20, 1^o, der wet van 16 December 1851, in zooverre dit de landeigendommen betreft, worden door de volgende bepaling vervangen :

« De verhuurder is bevoorrecht voor een vervallen jaar der pachtprizen, voor het loopende jaar en voor de schadevergoeding die hem mocht verleend worden wegens de niet-naleving der verbintenissen van den pachter betreffende de bebouwing en de herstellingen te zijnen laste. »

ART. 9.

Artikel 7 der herziene jachtwet van 4 April 1900 wordt gewijzigd als volgt :

« Konijnen worden beschouwd als schadelijk gedierte; de gebruikers en hunne gevolmachtigden mogen die, te allen tijde en op alle wijzen, namelijk door middel van vuurwapenen en zon-

pour la location des biens ruraux de l'État, des provinces, des communes et des administrations publiques, les administrations arrêtent librement avec les occupants les conditions du renouvellement des baux à ferme.

L'article 5 (1775 nouveau du Code civil) s'applique à ces baux.

Dans tous les cas où la location se fera par adjudication publique, les administrations auront la faculté de choisir le preneur parmi les trois derniers enchérisseurs, et l'ancien preneur, qui a régulièrement rempli ses obligations, aura la faculté d'option au prix atteint par l'adjudication.

ART. 8.

L'article 9 de la loi du 15 avril 1884 et l'article 20, 1^o, de la loi du 16 décembre 1851 pour autant qu'il se rapporte aux immeubles ruraux, sont remplacés par la disposition suivante :

« Le bailleur est privilégié pour une année échue des fermages, pour l'année courante, et les dommages-intérêts qui lui seraient accordés à raison de l'inexécution des obligations du fermier relatives aux réparations locatives et à la culture. »

ART. 9.

L'article 7 de la loi révisée sur la chasse du 4 avril 1900 est modifié comme suit :

« Le lapin est considéré comme bête fauve; les occupants et leurs mandataires peuvent le détruire sur les terres qu'ils cultivent en tout temps et par tous les moyens, notamment à l'aide

der jachtbrief, op de door hen bebouwde gronden verdelgen.	d'armes à feu et sans permis de port d'armes de chasse.
» De arrondissementscommissaris kan machtiging verleenen tot het gebruiken van vuurwapenen gedurende den nacht.	» Le commissaire d'arrondissement peut autoriser l'emploi d'armes à feu pendant la nuit.
» Elke overeenkomst, strijdig met dit recht van den gebruiker, is nietig. »	» Toute convention contraire à ce droit de l'occupant est nulle. »

E. VAN DIEVOET.

GUSTAAF SAP.

H. VERGELS.

J. HELLEPUTTE.

DE LIEDEKERKE.

R. DE KERCHOVE D'EXAERDE.
