

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 19 NOVEMBRE 1912.

Proposition de loi sur les congés dans les baux ruraux.

DÉVELOPPEMENTS

MESSIEURS,

La Chambre a été saisie, pendant les dernières sessions, de diverses propositions sur les baux ruraux et principalement sur leur durée et sur les conditions dans lesquelles il peut être donné congé aux preneurs (1).

Ces diverses propositions ont été renvoyées à une Commission spéciale qui les a examinées dans de longues et nombreuses séances et dont le rapport a été déposé par M. Van Cauwenbergh le 6 juillet 1911 (2). Ces propositions ont disparu de l'ordre du jour de la Chambre par la dissolution.

Le rapport de M. Van Cauwenbergh expose la question en quelques lignes avec précision ; voici cet exposé :

« Les dispositions du Code civil relatives à la cessation des baux sont assez confuses et donnent lieu à des interprétations divergentes.

» Au chapitre II du titre VIII, traitant du louage des choses, la section première est intitulée : « Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux » ; et dans cette section se trouve compris l'article 1736 ainsi conçu : « Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. »

» A première vue, cet article paraît applicable aux baux à loyer et aux baux à ferme.

(1) Le 14 juillet 1909, MM. Janson, Hambursin, Giroul et Jourez proposent de donner au bail de biens ruraux une durée de trois ans. (Session 1908-1909, Doc., 203.)

Une proposition déposée le même jour par MM. Mechelynck, Buisse et Claes fixe à six mois le délai requis pour les congés dans les baux ruraux faits sans écrit. (Session 1908-1909, Doc., 208.)

Le 13 mars 1910, MM. Rens, Janson, Claes, Buisse et Mechelynck complètent cette proposition en appliquant le délai de six mois à l'article 1775 du Code civil. (Session 1909-1910, Doc., 136.)

Le 4 mai 1910, MM. Vekemans, Franck, Vandewalle, Neven, Vandevenne et Buyl proposent de déclarer nulle toute clause dérogeant à cette disposition. (Session 1909-1910, Doc., 227.)

(2) Session 1910-1911, Doc., 210.

» En examinant de près les articles compris dans la section III du même chapitre, intitulée : « Des règles particulières aux baux à ferme », on acquiert bientôt la conviction que les dispositions spéciales relatives aux baux ruraux dérogent aux dispositions générales communes à tous les baux et que, par conséquent, l'article 1736 ne s'applique qu'aux baux à loyer.

» Les baux à ferme ne prennent pas fin par le congé signifié en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

» C'est le Code civil lui-même qui fixe la durée des baux ruraux faits sans écrit (art. 1774) :

« Le bail fait sans écrit d'un fonds rural est censé fait pour le temps qui » est 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 d'une 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 »

» Et l'article 1775 ajoute : « Le bail des héritages ruraux, quoique fait » sans écrit, cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est » fait, selon l'article précédent. »

» Ces dispositions sont claires, précises et impératives ; les baux à loyer peuvent courir pendant un temps indéterminé et ne prendre fin que par un congé signifié en observant les délais établis par l'usage des lieux.

» Il n'en est pas de même des baux ruraux.

» Les baux à ferme ont tous une durée strictement limitée. Ils finissent tous de plein droit à l'expiration du terme leur assigné par la convention s'il y a bail écrit ; par la loi si le bail est fait sans acte (art. 1775).

» Aucun préavis n'est nécessaire pour faire finir un bail à ferme, qu'il s'agisse d'une occupation de bâtiments, d'une exploitation rurale quelque importante qu'elle puisse être, ou d'un simple lopin de terre.

» On s'imagine parfois que l'article 1736 pourrait être applicable aux baux ruraux, du moins lorsqu'il s'agit de locations comprenant des bâtiments, mais c'est là une erreur ; la loi est formelle, le bail rural cesse sans préavis. »

Les conséquences de ce régime sont iniques ; c'est la ruine du fermier ou de l'ouvrier agricole, privé à l'improviste de sa ferme ou de sa maison et du lopin de terre qui y est attaché. Souvent ces malheureux ne trouvent pas la ferme ni même la maison ou la terre dont ils ont besoin ; ils sont obligés de quitter leur village et même de réaliser leur bétail et leur petit matériel agricole et l'on sait les conditions désastreuses de ces réalisations forcées.

Il est d'autant plus nécessaire de modifier le Code civil dans ces dispositions, que leur application rigoureuse, rare autrefois, est devenue pour certains propriétaires un moyen ordinaire de contrainte politique.

La proposition que j'ai eu l'honneur de déposer en 1909, avec MM. Buysse et Claes, ne portait que sur les baux faits sans écrit. Mais les débats à la

Chambre et au Sénat, sur les dernières élections législatives, ont établi que le moyen de contrainte est employé même pour les locations par bail écrit.

Il serait d'ailleurs trop facile d'é luder la loi, si elle était limitée aux baux faits sans écrit.

La proposition que nous soumettons à la Chambre comprend, en conséquence, les baux par écrit comme les baux faits sans écrit ; et pour assurer la liberté du preneur, en vertu d'un principe que les rédacteurs du Code civil ont déjà appliqué par l'article 1814 à un contrat de bail spécial, une seconde disposition déclare nulle toute clause du bail qui dérogerait au principe établi par l'alinéa 1^{er}.

A. MECHELYNCK.



PROPOSITION DE LOI**sur les congés dans les baux ruraux.****ARTICLE UNIQUE.**

Ajouter aux dispositions du Code civil sur le louage un article 1775bis ainsi conçue :

Le preneur de biens ruraux par bail fait par écrit ou sans écrit ne pourra recevoir congé que pour l'époque ordinaire fixée par l'usage des lieux pour l'expiration des locations et moyennant préavis d'un an.

Toute clause contraire est nulle.

WETSVOORSTEL**betreffende den opzeg bij de pacht van landgoederen.****EENIG ARTIKEL.**

Aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende het contract van verhuring, een artikel 1775bis toe te voegen, luidende :

Den huurder van landgoederen, hetzij de pacht werd aangegaan met of zonder geschrift, mag geen opzeg worden gedaan tenzij tegen het gewone tijdstip, door de plaatselijke gebruiken bepaald voor het eindigen der pachten en mits de opzeg een jaar vooraf geschiedt.

Nietig is elk daarmede strijdig be-
ding.

A. MECHELYNCK,
Arth. BUYSSE,
J. RENS,
R. CLAES,
Louis FRANCK,
Maurice LEMONNIER.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 19 NOVEMBER 1912.

Wetsvoorstel betreffende den opzeg bij de pacht van landgoederen.

TOELICHTING.

MIJNE HEEREN

Tijdens de jongste zittingsjaren werden bij de Kamer aanhangig gemaakt verschillende voorstellen betreffende de pacht van landgoederen, vooral wat aangaat den duur ervan, alsook de omstandigheden waaronder huurders opzeg kan worden gedaan (1).

Die verschillende voorstellen werden verwezen naar eene Bijzondere Commissie die ze in lange en talrijke zittingen heeft onderzocht en waarover verslag werd uitgebracht door den heer Van Cauwenbergh, den 6ⁿ Juli 1911 (2). Gezegde voorstellen vervielen ten gevolge van de ontbinding der Kamers.

De heer Van Cauwenbergh zet in zijn verslag de quæstie op kortbondige en klare wijze uiteen; hij zegt :

« De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende het eindigen der pachten zijn tamelijk onduidelijk en geven aanleiding tot uiteenlopende uitleggingen.

(1) Den 14ⁿ Juli 1909 stelden de heeren Janson, Hambursin, Giroul en Jourez voor, den duur der pacht van landgoederen op 3 jaren te bepalen. (*Zittingsjaar 1908-1909, stuk n^o 205.*)

Een voorstel, denzelfden dag neergelegd door de heeren Meehelynck, Buysse en Claes, bepaalt op 6 maanden den termijn vereischt voor den opzeg der landpachten, wanneer die niet schriftelijk geschiedt. (*Zittingsjaar 1908-1909, stuk n^o 208.*)

Den 13ⁿ Maart 1910 wordt dat voorstel aangevuld door de heeren Rens, Janson, Claes, Meehelynck en Buysse die den termijn van 6 maanden toepassen op artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek. (*Zittingsjaar 1909-1910, stuk n^o 136.*)

Den 4ⁿ Mei 1910 stellen de heeren Vekemans, Franck, Vandewalle, Vandevenne en Buyl voor, nietig te verklaren. Elk beding, van die verklaring afwijkend. (*Zittingsjaar 1909-1910, stuk n^o 227.*)

(2) Zittingsjaar 1910-1911, stuk n^o 240.

« In hoofdstuk II van titel VIII, handelend over verhuring van goederen, voert de eerste afdeeling tot opschrift : « Van de regelen gemeen aan pachten van huizen en landgoederen », en in deze afdeeling is begrepen artikel 1736, luidende : « Indien de pacht zonder geschrift is aangegaan, zal eene der partijen aan de andere geenen opzeg kunnen doen dan met inachtneming van de termijnen, door de plaatselijke gebruiken bepaald ».

« Op 't eerste gezicht schijnt dit artikel van toepassing te zijn op de verhuring van huizen en op de verpachting van landeigendommen.

« Beschouwt men van nabij de artikelen vervat in de derde afdeeling van hetzelfde hoofdstuk, getiteld : « Van de regelen bijzonder betrekkelijk tot den landpacht », zoo komt men dra tot de overtuiging, dat de bijzondere bepalingen betreffende de landpachten afwijken van de algemeene bepalingen, gemeen aan alle pachten, en dat, bijgevolg, artikel 1736 enkel van toepassing is op de verhuring van huizen.

« De verpachting van landgoederen eindigt niet door de opzegging, beteekend volgens de termijnen bepaald door plaatselijk gebruik.

« 't Is het Burgerlijk Wetboek zelf dat den duur der zonder geschrift aangegane landpachten bepaalt (art. 1774) :

« De pacht van een land, zonder geschrift aangegaan, wordt geacht gemaakt te zijn voor den tijd dien de pachter noodig heeft om al de vruchten van het verpachte erf in te zamelen.

« Zoo wordt de pacht van eene weide, van een wijngaard en van allen anderen grond, waarvan de vruchten binnen den loop van het jaar geheel ingezameld worden, geacht te zijn aangegaan voor een jaar.

» De pacht van bouwlanden, welke in afwisselende zaaibeurten verdeeld zijn; wordt geacht te zijn aangegaan voor zoovele jaren als er zaaibeurten zijn. »

« En artikel 1775 voegt daaraan toe : « De pacht van landgoederen, ofschoon zonder geschrift aangegaan, eindigt van rechtswege bij het verstrijken van den tijd voor welken zij, volgens het vorig artikel, wordt geacht aangegaan te zijn. »

« Deze bepalingen zijn klaar, duidelijk en gebiedend ; verhuring van huizen kan onbepaald duren en slechts eindigen door eene beteekende opzegging, met inachtneming van de termijnen, bij plaatselijk gebruik bepaald.

« Hetzelfde geldt niet voor de verpachting van landgoederen.

« Eene landpacht heeft altijd een streng bepaalden duur. Zij eindigt steeds, van rechtswege, na afloop van den termijn, daartoe bij de overeenkomst vastgesteld, indien er eene geschreven pachtcedel bestaat; door de wet, indien de verpachting zonder akte geschiedt (artikel 1775).

« Er is geene opzegging noodig om eene landpacht te doen eindigen; onverschillig of er sprake is van het gebruiken van gebouwen, van eene boerderij, hoe omvangrijk deze ook moge wezen, of van een onbeduidend perceeltje gronds. »

« Men denkt soms dat artikel 1736 van toepassing zou kunnen zijn op de landpachten, ten minste waar er sprake is van verhuring met inbegrip van

gebouwen; dat is echter verkeerd; de wet luidt uitdrukkelijk : de landpacht eindigt zonder opzegging. »

De gevolgen van dat stelsel zijn onrechtvaardig : 't is de ondergang van den pachter of van den landbouwarbeider, aan wien men onverhoeds ontnemt de pachthoeve of het huis, alsmede den lap gronds dat daartoe behoort; dikwijls vinden die ongelukkigen dan geen pachthof, zelfs niet het huis of het land dat zij noodig hebben; ze zijn verplicht hun dorp te verlaten, ja zelfs hun vee en hun landbouwgereedschap te verkoopen, en men weet hoe schadelijk deze gedwongen verkoop steeds is.

Het wijzigen van deze bepalingen van het Burgerlijk Wetboek dringt zich op, te meer daar de strenge toepassing daarvan, vroeger een zeldzaam iets, thans voor sommige eigenaars een gewoon middel is geworden om politieken dwang uit te oefenen.

Het wetsvoorstel dat ik de eer had in 1909 in te dienen, te zamen met de heeren Buysse en Claes, bedoelde enkel de landpachten aangegaan zonder geschrift. Doch uit de debatten, in de Kamer en in den Senaat gevoerd over de jongste verkiezingen voor de Wetgevende Kamers, is gebleken, dat het dwangmiddel zelfs wordt gebruikt wanneer het geldt eene landpacht aangegaan met geschrift.

Overigens, het ware al te gemakkelijk de wet te ontduiken, moest zij zich bepalen bij de landpachten aangegaan zonder geschrift.

Het voorstel, dat wij thans bij de Kamer indienen, strekt zich bijgevolg uit tot de schriftelijke evenals tot de niet schriftelijke landpachten. En, ten einde de vrijheid van den huurder te verzekeren, wordt daaraan, krachtens een beginsel dat de opstellers van het Burgerlijk Wetboek reeds bij artikel 1811 toepasten op een bijzonder huurcontract, toegevoegd eene tweede bepaling die nietig verklaart elk beding strijdig met het beginsel dat is bekrachtigd door het eerste lid.

A. MECHELYNCK.



PROPOSITION DE LOI**sur les congés dans les baux ruraux.****ARTICLE UNIQUE.**

Ajouter aux dispositions du Code civil sur le louage un article 1775bis ainsi conçue :

Le preneur de biens ruraux par bail fait par écrit ou sans écrit ne pourra recevoir congé que pour l'époque ordinaire fixée par l'usage des lieux pour l'expiration des locations et moyennant préavis d'un an.

Toute clause contraire est nulle.

WETSVOORSTEL**betreffende den opzeg bij de pacht van landgoederen.****EENIG ARTIKEL.**

Aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, betreffende het contract van verhuring, een artikel 1775bis toe te voegen, luidende :

Den huurder van landgoederen, hetzij de pacht werd aangegaan met of zonder geschrift, mag geen opzeg worden gedaan tenzij tegen het gewone tijdstip, door de plaatselijke gebruiken bepaald voor het eindigen der pachten en mits de opzeg een jaar vooraf geschiedt.

Nietig is elk daarmede strijdig be-
ding.

A. MECHÉLYNCK,
Arth. BUYSSE,
J. RENS,
R. CLAES,
Louis FRANCK,
Maurice LEMONNIER.