

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 4 MAI 1910.

Proposition de loi relative à la cessation des baux ruraux.

DÉVELOPPEMENTS.

MESSIEURS,

Par une proposition de loi déposée le 14 juillet 1909 (N° 208), MM. Mechelynck, Buysse et Claes se sont occupés du délai de congé pour les baux ruraux réglés par l'article 1736 du Code civil, c. a. d. pour les baux à loyer dans les localités rurales.

Par une proposition de loi en date du 23 mars 1910 (N° 136) MM. Rens et Consorts ont proposé d'amender dans le même sens l'article 1775 relatif aux baux à ferme faits sans écrit.

Par la proposition actuelle, nous désirons régler également le délai de congé pour les baux écrits, objets d'une convention expresse.

Nous entendons remédier à un double abus : On voit d'une part des propriétaires sans conscience abuser de l'abandon absolu dans lequel se trouve, dans la plupart des cas, un fermier expulsé d'un jour à l'autre; pour agir sur lui dans un but politique, on le menace de cette expulsion, et il n'est pas rare que suite soit donnée aux menaces lorsque l'intéressé a assez d'indépendance pour ne pas céder.

D'autre part, l'expulsion sans préavis suffisant est une contrainte à laquelle, dans nombre de régions où les terres disponibles sont toujours peu nombreuses, le fermier n'a aucun moyen sérieux de résister au point de vue des augmentations de fermage.

Dans ces conditions, une législation qui permettrait les conventions contraires courrait le risque de rester dans beaucoup de cas sans effet utile. Une

protection plus sérieuse doit être assurée aux petits dont il s'agit de défendre la situation.

Ce but peut être atteint sans nuire à l'exercice légitime du droit de propriété. Il suffit pour cela que les délais de préavis réglés par la loi ne soient pas excessifs et tiennent compte de la durée de l'occupation et des nécessités de la culture.

Le propriétaire qui traite ses fermiers avec humanité et ne tient compte que de ces nécessités ne pourra point se plaindre d'une mesure législative de ce genre. C'est ce qui nous engage à donner aux dispositions que nous proposons un caractère d'ordre public. C'est le seul moyen de mettre fin aux abus.

Le rapport fait au nom de la Section centrale, concernant le Budget du Ministère de l'Intérieur et de l'Agriculture pour l'exercice 1910 reconnaît que l'agriculture est la principale de nos industries.

Cette industrie comprend la culture du bétail et celle du sol et ces deux cultures sont exposées aux plus grands maux : d'une part les *épizooties*, notamment le fléau de la tuberculose bovine causant des pertes se chiffrant annuellement par des millions; d'autre part, les *intempéries*, les inondations, la sécheresse, la grêle, les gelées compromettant ou ruinant les récoltes.

En ce qui concerne notre cheptel, le Département de l'Agriculture vient en aide au cultivateur par voie de subsides insuffisants; le rapport ci-dessus semble d'ailleurs le reconnaître, car il est demandé à Monsieur le Ministre de l'Agriculture si l'article du Budget « indemnités pour bêtes bovines saisies pour cause de tuberculose, etc. » ne devrait pas être augmenté.

Depuis l'emploi des machines perfectionnées en Amérique et depuis les transports faciles et à prix réduit de ce pays, de l'Australie, de la Russie et d'autres pays grands producteurs des céréales qui constituaient le plus clair et le plus net des bénéfices de nos cultivateurs, l'agriculture a traversé des crises apportant la misère la plus affreuse aux paysans, surtout dans les communes pauvres où la bienfaisance ne dispose que de faibles ressources.

Il est vrai que le Gouvernement a créé des organismes officiels aux fins d'apprendre à nos cultivateurs à bien connaître leur métier, qu'il vient à leur secours par voie de subsides; mais ici, et le rapport susmentionné le constate, l'agriculture est moins avantagée que l'industrie proprement dite.

Un devoir plus grand, plus moral, s'impose au Gouvernement; il a à se préoccuper plus efficacement de cette classe si intéressante des petits paysans, classe si digne de pitié, vivant chétivement, sans jamais rien amasser; il faut qu'elle soit protégée contre la rapacité de certains propriétaires.

Pour se procurer le pain pour lui, pour la femme et ses enfants, le petit paysan passe par toutes ces conditions, et cette lamentable situation perdure depuis des siècles.

Les rédacteurs du Code civil avaient cru déjà devoir venir à leur secours (art. 1811 du Code civil) en s'écartant du droit commun et de la liberté des conventions pour protéger cette classe malheureuse contre l'exploitation

de propriétaires spéculant sur leur misère, en édictant les clauses prohibées dans le cheptel.

Il est regrettable que les rédacteurs du Code civil n'aient pas persévéré dans cette voie de protection nécessaire, notamment en ce qui concerne les baux ruraux, particulièrement ceux relatifs aux petites propriétés rurales, causes trop souvent de la ruine, de la misère du petit cultivateur ; la loi et la loi seule a créé un des plus grands fléaux de l'agriculture en édictant l'article 1775.

Et en effet, le plus grand nombre de petites propriétés rurales sont louées sans bail écrit. L'article 1774 du Code civil détermine la durée de ces baux sans écrit et la fixe au temps nécessaire pour faire la récolte entière des fonds affermés.

Mais à l'expiration de cette durée, dit l'article 1775, le bail finit de plein droit, c'est-à-dire que rigoureusement il ne faut pas même de congé et que du jour au lendemain le fermier peut être expulsé de son exploitation agricole, la signification d'un congé étant même superflue pour faire cesser un bail à terme. (Jugement de Courtrai, 19 janvier 1874.)

Et ce principe injustifiable s'applique aussi aux baux à ferme avec écrit ne stipulant pas de préavis, car l'article 1775 du Code civil stipule que le bail des héritages ruraux, quoique faits sans écrit, donc aussi tout bail écrit, cesse de plein droit, sans préavis, à la date du terme, que le terme soit légal ou conventionnel, l'article 1775 limitant la généralité de l'article 1736 et appliquant ainsi l'article 1737, articles relatifs aux baux à loyer.

On objectera que le fermier est mal venu de se plaindre qu'il devrait exiger un bail écrit avec indication expresse d'un préavis suffisant pour parer à toutes les difficultés et à toutes les pertes dont il pourrait être la victime.

Mais il doit être tenu compte du refus du propriétaire, celui-ci, avantagé par la loi, ne consentant, en règle générale, à la passation d'un bail par écrit que pour se procurer des avantages encore plus grands que ceux qui lui sont déjà assurés légalement, et notons que c'est la toute rare exception qu'un bail rural soit fait dans l'intérêt du fermier.

Donc dans le plus grand nombre de cas de baux ruraux, il est incontestable que le fermier, de par la seule volonté du propriétaire, est exposé à la ruine et à la misère.

Et il ne s'agit pas seulement du fait du propriétaire poussé par un mobile quelconque de lucre ou de vengeance politique pour anéantir le pauvre fermier, travailleur de la terre, mais il y a les héritiers du propriétaire, il peut y avoir ses créanciers qui, en vue de la réalisation des biens ruraux au mieux de leurs intérêts, les vendent grevés de la moindre durée de bail possible.

Et à côté de ceux-ci il y a, par ce temps d'épidémie d'expropriations pour cause d'utilité publique, l'État appliquant avec une rigueur draconienne la loi si inique, si inhumaine de l'article 1775, avec la seule excuse de la « *dura lex sed lex* », loi que le tribunal doit appliquer et à laquelle il ne peut se soustraire.

Si monstrueuse a paru à l'État, cet être pourtant réputé inexorable, l'iniquité dont le fermier est la triste victime par la stricte observance de la loi, qu'il s'est fait autoriser par une disposition légale du 30 mars 1906 (dernier alinéa de l'art. 1^{er}) à dédommager, à concurrence de 250,000 francs, ceux des locataires des biens expropriés dans les Polders du nord d'Anvers qui n'ont pas droit à des indemnités et dont la jouissance ne pourrait être maintenue pendant une durée suffisamment longue.

Je dis iniquité et non sans raison. En effet, le bail cesse de plein droit le jour de l'expiration du terme pour lequel il est fait, qu'il soit fait sans écrit ou par écrit, si ce dernier ne prévoit pas de préavis; jusqu'à ce jour, jusqu'à cette date fatale, le fermier ignore s'il sera laissé en possession; s'il s'opérera un nouveau bail, son nouveau bail se fondant uniquement sur la tacite reconduction; celle-ci lui procure une simple continuation de fermage, mais toutes les années, à renouveau, il sera exposé aux plus terribles incertitudes, « l'épée de Damoclès suspendue continuellement sur la tête ».

Ses travaux, ses fumures, ses ensemencements ne seront-ils pas faits en pure perte? Pourra-t-il récolter ses moissons?

Il faut pourtant qu'il fasse ces travaux à leurs saisons; qu'il les exécute au fur et à mesure des nécessités et au risque de perdre le fruit de son travail, de ses dépenses, engloutissant ses faibles ressources.

Et s'il n'est pas laissé en possession, que fera-t-il? Où ira-t-il?

Jeté du jour au lendemain hors de son foyer, sans habitation nouvelle, sans terre, c'est pour lui et pour les siens la ruine inévitable.

Et s'il trouve du jour au lendemain à se replacer, travaux tardifs, manque de fumures, de semences; encore pour lui la même ruine!

Cette triste situation perdure, et il importe qu'il y soit porté un remède urgent, pratique, énergique.

Ce remède est tout indiqué. L'article 1775 doit disparaître de nos lois et être remplacé par un principe d'équité et de justice.

P. VEKEMANS.

Proposition de loi relative à la cessation des baux ruraux.

Wetsvoorstel betreffende het eindigen van de landpachten.

ARTICLE UNIQUE.

L'article 1775 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Le bail des héritages ruraux ne finit que par le congé que l'une des parties donne à l'autre, six mois avant l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'article précédent, ou pour lequel il est fait par convention.

» Toute clause contraire est nulle. »

EENIG ARTIKEL.

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

« De pacht van landgoederen eindigt enkel door den opzeg dien eene der partijen aan de andere doet, zes maanden vóór het verstrijken van den tijd voor welchen zij wordt geacht aangegaan te zijn, ingevolge het vorige artikel, of voor welchen zij is aangegaan bij overeenkomst.

» Nietig is elk daarmede strijdig beding. »

PAUL VEKEMANS.

LOUIS FRANCK.

VICT. VAN DE WALLE.

PAUL NEVEN.

R. VAN DE VENNE.

A. BUYL.



Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 4 MEI 1910.

Wetsvoorstel betreffende het eindigen van de landpachten.

TOELICHTING.

MIJNE HEEREN,

In een wetsvoorstel, ingediend op 14 Juli 1909 (n^o 208), hielden de heeren Mechelynck, Buysse en Claes zich bezig met den opzeggingstermijn voor de landpachten geregeld door artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek, m. a. w., voor de huurovereenkomsten op het platteland.

Bij wetsvoorstel van 23 Maart 1910 (n^o 136) stellen de heeren Rens en medeleden voor, artikel 1775 betreffende de mondelinge landpachten in denzelfden zin te wijzigen.

Door dit ons voorstel wenschen wij den opzeggingstermijn te regelen voor de geschreven pachten, die het voorwerp zijn van eene uitdrukkelijke overeenkomst.

Ons doel is een dubbel misbruik te keer te gaan : eensdeels, ziet men gewetenlooze eigenaars misbruik maken van de volstrekte verlatenheid waarin in de meeste gevallen een met den dag uitgedreven pachter verkeert; om met een politiek doel op hem te drukken, bedreigt men hem met zulke uitdrijving, en niet zelden wordt die bedreiging ten uitvoer gebracht wanneer de belanghebbende onafhankelijk genoeg is om niet toe te geven.

Anderdeels, is de uitdrijving zonder tijdigen opzeg, in tal van streken waar de beschikbare landerijen steeds weinig talrijk zijn, een dwangmiddel waaraan de pachter niet ernstig kan weerstaan ten aanzien van de verhooging der pacht.

Dit zoo zijnde, zou eene wetgeving, die het tegenstrijdig beding toeliet, groot gevaar loopen zonder eenige uitwerking te blijven. De geringere

mensen, wier toestand het geldt te verdedigen, moeten op meer ernstige bescherming kunnen rekenen.

Dit doel kan worden bereikt zonder de wettige uitoefening van het eigendomsrecht te schaden. Daartoe volstaat het, dat de door de wet bepaalde opzeggingstermijnen niet overdreven lang zijn en rekening houden met den duur der pacht, alsmede met de behoeften van den landbouw.

De eigenaar, die zijne pachters met menschlievendheid behandelt en enkel rekening houdt met deze behoeften, zal niet kunnen klagen over dergelijke wetsbepaling. Dit is juist wat ons aanspoort, de door ons voorgestelde bepaling te doen gelden als eene bepaling van openbare orde. Het is het eenige middel om een einde aan de misbruiken te maken.

Het verslag van de Middenafdeeling over de Begrooting van het Ministerie van Binnenlandsche Zaken en Landbouw voor het dienstjaar 1910 erkent dat de landbouw onze voornaamste nijverheidstak is.

Deze nijverheid bevat de veefokkerij en den landbouw; beiden zijn blootgesteld aan de grootste plagen: eensdeels, aan veeziekten, namelijk de tuberculose onder het rundvee, die jaarlijks millioenen doet verliezen; anderdeels, aan onweder, overstromingen, droogte, hagel, vorst, die den oogst in gevaar brengen of gansch vernielen.

Wat betreft onzen veestapel, ondersteunt het Ministerie van Landbouw den landbouwer niet genoeg; gemeld verslag schijnt dit overigens te erkennen waar het den Minister van Landbouw vraagt, of « de vergoedingen voor runderen wegens tuberculose aangeslagen », enz., niet dienden te worden verhoogd.

Sedert in Amerika doelmatige landbouwwerktuigen in gebruik zijn, sedert het tot stand brengen van gemakkelijke en goedkoope vervoermiddelen uit dit land, evenals uit Australië, Rusland en uit de andere landen die veel graan voortbrengen, — het graan was het meest winstgevend voortbrengsel onzer landbouwers —, doorstond de landbouw hevige crisissen die onze boeren tot armoede en ellende brachten, vooral in de arme gemeenten waar de liefdadigheid slechts over geringe middelen beschikt.

Weliswaar bracht de Regeering officieele instellingen tot stand met het doel onze landbouwers op de hoogte van hun vak te brengen, weliswaar komt zij hun te hulp door middel van toelagen, doch hier, en dit vermeldt ook bedoeld verslag, wordt de landbouw minder bevoordeeld dan de eigenlijke nijverheid.

Een grootere, zedelijkere plicht rust op de Regeering; zij dient zich op degelijkere wijze in te laten met de zoo belangwekkende klasse van geringe landbouwers, die zooveel medelijden verdienen en zoo lastig door het leven komen zonder ooit iets te vergaren; zij dienen te worden beschermd tegen de schraapzucht van zekere eigenaars.

Om zijn brood te verdienen voor vrouw en kinderen, laat de kleine boer zich alle voorwaarden welgevallen, en die jammervolle toestand duurt sedert eeuwen.

De opstellers van het Burgerlijk Wetboek meenden reeds hun te hulp te

moeten komen (art. 1811 van het Burgerlijk Wetboek) door af te wijken van het gemeen recht en van de vrijheid der overeenkomsten om deze ongelukkige klasse te beschermen tegen de uitbuiting van eigenaars die voordeel trekken uit hunne ellende, namelijk door het verbieden van zekere bedingen in het verhuren van een veestapel.

Het is te betreuren dat de opstellers van het Burgerlijk Wetboek op den weg der noodige bescherming niet zijn voortgegaan, namelijk wat betreft de pacht van landerijen, en meer bepaald, wat betreft de pacht van de geringe erven, die al te dikwijls den kleinen boer tot ondergang en ellende brengt; de wet, en de wet alleen heeft een van de grootste plagen van den landbouw in het leven geroepen door het invoeren van artikel 1775.

Inderdaad, de pachten van de meeste geringe erven worden zonder geschrift aangegaan. Artikel 1774 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt den duur dier pachten, zonder geschrift aangegaan, op zoodanigen tijd als de huurder noodig heeft tot het inzamelen van al de vruchten van het verhuurde erf.

Doch na verloop van dien termijn, zegt artikel 1775, eindigt de pacht van rechtswege, dit wil zeggen, dat, strikt genomen, zelfs geen opzegging geveerd wordt en dat op staanden voet de pachter uit de hoeve kan gedreven worden, want het beteekenen van eene opzegging is zelfs overbodig om eene landpacht te doen eindigen. (Vonnis Kortrijk, 19 Januari 1874.)

En dit niet te rechtvaardigen grondbeginsel is ook van toepassing op de schriftelijke pachten, waarin geene opzegging bedongen wordt; artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt immers dat de landpachten, alhoewel zonder geschrift aangegaan, en bijgevolg ook elk beschreven pacht, van rechtswege eindigen, zonder opzegging, na verloop van den termijn — deze zij bepaald door de wet of door de overeenkomst —, vermits artikel 1775 de algemeenheid van artikel 1736 beperkt en aldus artikel 1737 toepast, artikelen die beide de huur van huizen betreffen.

Daartegen zal men aanvoeren dat de pachter ongelijk heeft te klagen, dat hij eene schriftelijke pacht zou moeten eischen met uitdrukkelijke vermelding van eene opzegging, die hem den tijd laat om alle bezwaren uit den weg te ruimen en alle verlies te vermijden dat hij zou kunnen ondergaan.

Doch er dient rekening gehouden te worden met de weigering van den eigenaar, die, door de wet bevoordeeld, over 't algemeen slechts toestemt in het beschrijven eener pacht om zich nog meer voordeel te verschaffen dan de wet hem reeds toekent; want let wel dat bij uiterst zeldzame uitzondering eene landpacht in het belang van den pachter wordt opgemaakt.

In de meeste gevallen dus is het onbetwistbaar, dat de pachter, enkel door den wil van den eigenaar, aan armoede en ellende wordt blootgesteld.

En het geldt niet alleen de daad van den eigenaar, door winstbejag of politieken haat gedreven, die den armen pachter ten onder brengt, maar ook nog de erfgenamen van den eigenaar of, bij voorkomend geval, zijne

schuldeischers, die, om de landgoederen tegen den hoogsten prijs te verkoopen, ze te koop stellen met den zoo kort mogelijk pachtijd.

En naast dezen woedt thans nog de onteigeningsziekte wegens openbaar nut, waarbij de Staat op onverbiddelijke wijze de zoo onbillijke en onmenschelijke wet toepast van artikel 1775, met de enkele versoening van de spreuk « *dura lex sed lex* » en deze wet moet de rechtbank toepassen : zij kan er zich niet aan onttrekken.

Zoo schandelijk scheen den Staat, die nochtans voor onverbiddelijk doorgaat, het onrecht waarvan de pachter het ongelukkige slachtoffer is door de strenge toepassing der wet, dat hij zich door eene wetsbepaling van 30 Maart 1906 (laatste lid van artikel 1) deed machtigen tot het vergoeden, ten bedrage van 250,000 frank, van de huurders der onteigende gronden in de polders benoorden Antwerpen, die geen recht op vergoeding hebben en wien het genot niet lang genoeg zou kunnen worden gelaten.

Ik zeg onrecht, en niet zonder reden. Inderdaad, de pacht eindigt van rechtswege na verloop van den termijn waarvoor zij werd aangegaan, hetzij met, hetzij zonder geschrift, zoo zij geene opzegging voorziet. Tot op dien dag, tot op dien gestelden datum weet de pachter niet of hij in bezit zal blijven, of een nieuwe pacht een aanvang zal nemen, zijne nieuwe pacht enkel steunende op de stilzwijgende voortzetting. Deze verleent hem eene eenvoudige voortzetting van huur; doch jaarlijks is hij ter prooi aan de schrikkelijkste onzekerheid : het zwaard van Damocles hangt hem steeds boven het hoofd.

Zullen zijn arbeid, zijne bemesting, zijne bezaaiing niet gansch verloren zijn? Zal hij zijn oogst kunnen inzamelen?

Het is nochtans noodig dat hij in de gestelde jaargetijden deze werkzaamheden verricht, dat hij ze uitvoert naar gelang van de noodwendigheden en op gevaar af de vrucht van zijn arbeid, van zijne uitgaven te verliezen en zijne geringe geldmiddelen te zien verzwelgen.

En zoo hij niet in het bezit gelaten wordt, wat zal hij dan doen? Waar moet hij heen?

Hij wordt op staanden voet uit zijne haardstede gedreven, is zonder nieuwe woning, zonder landerijen; hij en de zijnen gaan onvermijdelijk ten onder.

En vindt hij aanstonds een nieuw erf, dan komt zijn arbeid te laat, dan heeft hij mest noch zaad; dus nogmaals dezelfde ondergang!

Deze bedroefde toestand blijft duren, en het is noodig dat hij spoedig practisch en degelijk worde verholpen.

Dit middel ligt voor de hand. Artikel 1775 moet uit onze wetten verdwijnen en worden vervangen door een billijk en rechtvaardig grondbeginsel.

P. VEKEMANS.

**Proposition de loi relative à la
cessation des baux ruraux.**

ARTICLE UNIQUE.

L'article 1775 du Code civil est remplacé par la disposition suivante :

« Le bail des héritages ruraux ne finit que par le congé que l'une des parties donne à l'autre, six mois avant l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'article précédent, ou pour lequel il est fait par convention.

» Toute clause contraire est nulle. »

**Wetsvoorstel betreffende het eindigen
van de landpachten.**

EENIG ARTIKEL.

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

« De pacht van landgoederen eindigt enkel door den opzeg dien eene der partijen aan de andere doet, zes maanden vóór het verstrijken van den tijd voor welken zij wordt geacht aangegaan te zijn, ingevolge het vorige artikel, of voor welken zij is aangegaan bij overeenkomst.

» Nietig is elk daarmede strijdig beding. »

PAUL VEKEMANS.

LOUIS FRANCK.

VICT. VAN DE WALLE.

PAUL NEVEN.

R. VAN DE VENNE.

A. BUYL.