

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

ZITTINGSJAAR 1925-1926.

1. — Wetsontwerp betreffende het herzien der beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek, de landpacht betreffende ⁽¹⁾.
2. — Wetsvoorstel tot wijziging der wetgeving in zake pacht- en jachtrecht ⁽²⁾.

VERSLAG

NAMENS DE MIDDENAFDEELINGEN (3) UITGEBRACHT DOOR
DE HEEREN VAN DIEVOET EN MATHIEU.

MIJNE HEEREN,

Sedert een dertigtal jaren, en vooral sedert den wapenstilstand, werden er talrijke ontwerpen ingediend tot hervorming van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht.

Geen enkel leidde tot een uitslag. In den loop van het vorige zittingsjaar, heeft eene Middenafdeeling drie van Parlementsleden uitgaande voorstellen onderzocht : een voorstel Van Dievoet, ingediend op 19 Januari 1921 (*Gedrukte Stukken Kamer*, 1920-1921, n^o 72), en opnieuw ingediend op 2 Februari 1922 (*Gedr. Stukk. Kamer*, 1921-1922, n^o 42) ; een voorstel Jourez, ingediend op 19 Januari 1923 (*Gedr. St. Kamer*, 1922-1923, n^o 104), en, ten slotte, een voorstel Declercq, van 5 Juni 1924 (*Gedr. St. Kamer*, 1923-1924, n^o 102). Aan dit onderzoek heeft deze Middenafdeeling talrijke vergaderingen gewijd, en de heer de Montpellier bracht erover verslag uit (*Gedr. St. K.*, 1923-1924, n^o 253, en *Gedr. St. K.*, 1924-1925, n^o 102). Zijnerzijds, heeft de heer Mathieu op 15 Januari 1925 een wetsvoorstel ingediend tot beperking der pachtprizen (*Gedr. St. K.*, 1924-1925, n^o 89). Ze zijn alle vervallen wegens de ontbinding van het Parlement.

Namens de Regeering van den heer Pouillet, diende de heer Van de Vyvere, Minister van Landbouw, op 24 Juli 1925 een wetsontwerp in tot herziening van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht (*Gedr. St. K.*, 1925-1926, n^o 108). Anderzijds, had de heer Declercq, op 2 Juli, zijn voorstel

(1) Wetsontwerp, n^o 108 (Buiteng. zittijd, 1925).

(2) Wetsvoorstel, n^o 53 (Buiteng. zittijd, 1925).

(3) De Middenafdeelingen, voorgezeten door den heer Brunet, bestonden, voor n^o 108, uit de heeren De Keersmaecker, Maenhaut, Van Dievoet, Huart, Mathieu, Lepage ; voor n^o 53, uit de heeren De Keersmaecker, Troolet, Van Dievoet, Huart, Mathieu, Lepage.

opnieuw ingediend (*Gedr. St. K.*, 1925-1926, n° 33), en de heer Mathieu het zijne op 5 Augustus 1925 (*Gedr. St. K.*, Buiteng. zitt. 1925, n° 133). Het voorstel van den heer Van Dievoet werd niet opnieuw ingediend, en evenmin dat van den heer Jourez.

Uwe Middenafdeeling heeft besloten het voorstel van de Regeering en de artikelen van den heer Declercq, betreffende de vraagstukken waarover dit ontwerp handelt, te gelijk te onderzoeken. Al wat betreft het jacht-recht en de vaststelling der prijzen heeft zij afgescheiden. Het onderzoek van laatstgenoemd punt, moet samenvallen met het voorstel Mathieu over dezelfde kwestie : dit zal gedaan worden door eene middenafdeeling gedeeltelijk samengesteld uit andere leden dan deze van de Middenafdeeling namens welke wij de eer hebben dit verslag uit te brengen.

I. — ALGEMEENE BESCHOUWINGEN.

De Memorie van Toelichting van de Regeering zegt dat de « bepalingen betreffende de landpachten niet meer in overeenstemming zijn met de veranderingen van allerlei aard in de exploitatie van grond en vee. Het beoogt hoofdzakelijk, wordt er in gezegd, het aanmoedigen van eene vermeerdering der voortbrengst. »

Het lijkt inderdaad geen twijfel dat het algemeen belang de tusschenkomst van den wetgever eischt. De financiële toestand van het land legt ons den plicht op niets te verzuimen van wat de productie der inlandsche voedingsmiddelen kan doen aangroeien. Meer dan ooit, moeten wij aan de landpachters, die de twee derden uitmaken van de landbouwvoortbrengers, de vrijheid van beweging en de zekerheid waarborgen die noodig zijn voor den groei der landbouwexploitatie en der groentenproductie.

De voorstellers van de hervorming en de leden van uwe Middenafdeeling hebben zich niet alleen laten leiden door de beschouwingen van economischen aard, hoe belangrijk zij ook wezen. Gerechtigheid moet de betrekkingen tusschen eigenaars en pachters blijven beheerschen. Wij hebben gezien hoe de moderne wetgeving hare bescherming verleent aan den arbeider, de zwakke partij in de betrekkingen tusschen werkgever en werknemer. Het is de wensch dat het hier ook zoo weze. De vrijheid en de gelijkheid van de contractanten zijn op dit gebied meestendeels slechts een hersenschim. Hoe kan men inderdaad spreken van vrijheid en gelijkheid wanneer daar tegenover elkaar staan een bezitter van den grond en een liefhebber met zooveel te meer mededingers achter zich als de grond verbrokkeld en de bevolking dichter is? Kan er sprake zijn van vrijheid en gelijkheid, wanneer de overeenkomst alleen door den eigenaar of zijn lasthebber opgemaakt wordt, en talrijke schikkingen behelst waarvan de pachter de draagkracht niet kan meten?

Sedert het van kracht worden van het Burgerlijk Wetboek, vijf kwart eeuws geleden, heeft de toestand op landbouwgebied merkelijke wijzigingen ondergaan. De landbouw is meer en meer intensief geworden : het kapitaal en de arbeid aan den grond gewijd worden voortdurend belangrijker ; het gebruik van scheikundige meststoffen en het aankopen van voedingsstoffen voor het vee verrijken den grond ; de groenteteelt verandert de slechte gronden in moestuinen. Die uitwinningen welke, in den aanvang der vorige eeuw, voor den pachter zonder groote gevolgen konden zijn, kunnen tegenwoordig zijn ondergang na zich

sleepeu. Het kapitaal en de arbeid van den landbouwer hebben bescherming noodig.

Het Regeeringsontwerp heft geen enkel beginsel op. Iedereen kan vrijelijk zijne opvatting behouden wat betreft den grondeigendom en wat betreft het verpachten der gronden. Men staat hier voor een feitelijken toestand. Men stelt sommige misbruiken vast. Men ziet in dat deze of gene bepaling van de wet of van de geschreven overeenkomsten niet beantwoordt aan de eischen van de billijkheid en van de landhuishoudkunde. Het is uitsluitend het doel van het wetsontwerp deze misbruiken te bestrijden en de onrechtvaardige of verouderde bepalingen uit te schakelen door middel van gepaste teksten.

Het meerendeel der artikelen van het ontwerp zijn bestemd om ingelascht te worden in het Burgerlijk Wetboek. De Middenafdeeling heeft daarmede rekening gehouden : zij heeft getracht u teksten voor te leggen opgevat in algemeene termen, terwijl zij aan den magistraat, geroepen om uitspraak te doen over de concrete gevallen, de zorg overlaat ze op te lossen in het licht van de algemeene beginselen van het burgerlijk recht.

Het Regeeringsontwerp behandelt achtereenvolgens navolgende vraagstukken :

- 1) het overlijden van den pachter (art. 1742 B. W.);
- 2) het vervreemden van het gepachte goed (art. 1748, al. 2, B. W.);
- 3) de ontbindende voorwaarde en de strafbepaling (art. 1766 B. W.);
- 4) de vrijheid van bebouwing (1766^{bis} B. W.);
- 5) de duur van de pacht (art. 1774 B. W.);
- 6) de opzegging (art. 1775 B. W.);
- 7) de stilzwijgende inhuring (art. 1776 B. W.);
- 8) de vergoeding wegens vertrek (art. 1778 B. W.);
- 9) Het voorrecht van den verpachter (wet van 15 April 1884, artikel 9);
- 10) De verpachting der goederen van de openbare besturen (geregeld door verschillende teksten van onze bestuurswetten);
- 11) Wat er geschieden moet met de loopende pachten op het oogenblik van het in werking treden van de wet (overgangsbepaling).

Om helderheid in deze uiteenzetting te brengen, zullen wij elk dezer punten in een genummerde afdeeling behandelen, en zullen wij den tekst, door de Regeering voorgesteld, verdeelen in zooveel artikelen als er afdeelingen zijn.

II. — BEHANDELING DER ARTIKELEN.

AFDEELING I. — *Overlijden van den pachter.*

Artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek zegt dat de pachtovereenkomst niet wordt opgeheven in geval van overlijden van den verpachter of van den pachter. Ook behelzen het meerendeel der geschreven pachtovereenkomsten eene bepaling bij dewelke de verpachter zich het recht voorbehoudt, in geval van overlijden van den pachter, de pacht op te heffen of onder de erfgenamen dengene of degenen te kiezen die hem het meest geschikt voorkomen om de pacht voort te zetten.

De indieners van het Regeeringsontwerp en de meerderheid van de leden uwer Middenafdeeling waren van oordeel dat deze bepalingen zouden aanleiding geven tot misbruiken.

Daarom wordt eene tweevoudige wijziging voorgesteld aan het bestaande artikel 1742 : eenerzijds het recht voor de echtgenooten en de kinderen van den overledene de pacht voort te zetten, ondanks alle strijdige bepaling; anderzijds,

het vermogen voor dezelfde personen, binnen een zekeren termijn, de pacht te eindigen, en mits opzegging een zekeren tijd vooraf.

Dit is het bepaalde in het nieuwe artikel 1742. Uwe Middenafdeeling neemt het aan maar zij verkiest u een anderen tekst voor te leggen die haar gelukkiger lijkt :

Artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« *Art. 1742.* — In de hoevepachten zijn de bepalingen, die ten uitwerksel zouden hebben een einde aan de pacht te stellen ingeval van overlijden of van burgerlijke onbekwaamheid van den pachter nietig, voor zooveel zij de echtgenoot of de kinderen van den overledene of onbekwame treffen.

» De echtgenoot of de kinderen zullen in ieder geval het recht hebben, een einde te stellen aan de pacht van landelijke goederen, voor den eersten jaarlijkschen vervalldag, volgens het gebruik der plaatsen, die zal volgen op het verstrijken van een tijdsbestek van zes maanden, te rekenen van een opzegging gedaan aan den verpachter. Van dit vermogen moet evenwel, op straffe van rechtsverval, gebruik gemaakt worden binnen de twaalf maanden van af het overlijden van den pachter, of van de bepaalde beslissing waarbij zijn onbekwaamheid is vastgesteld ».

Voorbeeld : Een pachter sluit eene pachtovereenkomst voor 9 jaar, te beginnen op 30 November 1920 om te eindigen op 30 November 1929. Hij sterft op 1 Juli 1926. Welke nu ook de bepalingen wezen van de pachtovereenkomst in verband met deze mogelijkheid, zullen de weduwe of de afstammelingen, de eene of de andere, volgens de algemeene beginselen van het burgerlijk recht, het vermogen hebben de pacht voor te zetten. Indien zij zich echter niet in staat denken de exploitatie voor te zetten, zullen zij aan de pacht een einde kunnen maken. Besluiten zij tot dit laatste, zullen zij uiterlijk op 1 Juli 1927 de opzegging moeten doen. Wanneer zal de pacht verstrijken? Dit zal afhangen van den datum van de opzegging : het bedrijfsjaar eindigt op 30 November. Indien de beteekening van de opzegging geschiedt vóór 30 Augustus 1926, zal de pacht eindigen op 30 November 1926. Komt zij na dien datum maar, natuurlijk, altijd vóór 1 Juli 1927, zal de pacht eindigen op 30 November 1927.

De Middenafdeeling was van oordeel dat zij het geval van burgerlijke onbekwaamheid van den pachter niet te regelen had. Dergelijk geval doet zich slechts bij uitzondering voor. En de algemeene beginselen van het burgerlijk recht schijnen te volstaan om al de belangen in kwestie te vrijwaren.

AFDEELING II. — *Vervreemding van het gehuurde goed.*

Wanneer de verpachter het verpachte goed verkoopt, kan de koper den pachter, die een authentieke of zekeren datum dragende pacht bezit, niet uitzetten, tenware de verpachter zich dit recht heeft voorbehouden door de pachtovereenkomst. (Artikel 1743 B. W.)

Inderdaad, een groot getal pachters huren zonder geschreven pacht; en, anderzijds, wordt door de geschreven pachten, zoo authentieke als onderhandsche, dikwijls aan den verpachter het recht voorbehouden het goed te verkoopen, en aan den koper het eventuele recht den pachter zonder vergoeding uit te zetten.

Is er geen zekeren datum bepaald, dan kan de pacht niet tegengesteld worden aan den derden koper, die het volstreckte recht bezit den huurder of den pachter te doen vertrekken, zonder gehouden te zijn de verbintenissen na te leven die op

den verkooper rusten. De artikelen 1743 en volgende zijn dus om zoo te zeggen zonder uitwerking gebleven in de praktijk.

Ten gevolge van den oorlog en den na-oorlog, zijn vele onroerende goederen van eigenaar veranderd : vele landbouwers hebben grond aangekocht. Vele misbruiken zijn daar uit voortgevloeid en blijven er uit voortspruiten : talrijke pachters worden gedagvaard te vertrekken, en de wet schenkt hun geen enkel doeltreffend wapen tegen de uitzetting.

De Regeering heeft geoordeeld dat aan dien toestand een einde moest gemaakt worden. Zij heeft niet willen raken aan het recht van den eigenaar zijn verhuurd goed te verkoopen, noch aan het beginsel dat « verkoopen boven verhuren gaat », dit wil zeggen dat de verkoop een eind maakt aan de pacht, indien deze niet authentiek is, indien zij geen vasten datum draagt of indien zij het recht van uitzetting voorbehoudt. Vóór als nu, kan de pachter bij contract afzien van de in de artikelen 1746 en 1748 voorziene vergoeding.

De bepalingen van het Wetboek blijven bestaan, maar met een merkelijke verbetering : evenals de verpachter zelf, zal de kooper de opzegging moeten naleven. En daar de vervreemding van het verhuurde goed kan plaats hebben op eender welk tijdstip van het jaar, zal de opzegging van kracht worden op het tijdstip bepaald voor het uittreden door de pacht of door het plaatselijk gebruik.

Zoo zal, bij voorbeeld, degene die op 1 Juni 1926 in het arrondissement Leuven een landeigendom aankoopt, opzegging mogen doen aan den pachter tegen 30 November 1928, en niet tegen 1 Juni van hetzelfde jaar.

Artikel 1748, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek, zal dan door navolgenden tekst vervangen worden :

« Wanneer het landelijke goederen betreft, moet de kooper die, hetzij bij ontstentenis van authentieke of zekeren datum dragende pacht, hetzij krachtens het vermogen hem voorbehouden in de pacht, den pachter wil uitzetten, dezen, niet-tegenstaande alle tegenstrijdige bepalingen, verwittigen door een opzegging, gedaan binnen de tijdsbestekken, vastgesteld bij artikel 1775. Die tijdsbestekken zullen evenwel derwyl verlengd worden, dat, binnen het jaar voor hetwelk de opzegging geldiglijk gedaan is, de in gebruikhouding eindige den dag en de maand, overeenkomend met die welke voorzien waren voor het einde der pacht, hetzij door het contract, hetzij bij ontstentenis van contract, door het gebruik der plaats.

» Die beschikking is niet toepasselijk op de voorbehoudingen van uitzetting, vermeld voor perceelen aangeduid in het contract, wanneer de verpachter zich het recht voorbehouden heeft ze als bouwgrond te verkoopen. »

Het laatste lid, ontleend aan het Regeeringsontwerp, heeft voor doel het bouwen van woningen niet te beletten. Maar, om misbruiken te voorkomen, wijst de tekst er uitdrukkelijk op dat het enkel kan gelden sommige in de pacht bepaalde perceelen, en dat het voorbehoud slechts zal kunnen gelden wanneer de kooper koopt om te bouwen.

AFDEELING III. — Ontbindende voorwaarde en strafbepaling.

Uwe Middenafdeeling stelt den volgenden tekst voor :

« Artikel 1766 wordt aangevuld als volgt :

In de pachten der landelijke goederen zal de uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde dezelfde uitwerkselen hebben als de stilzwijgende ontbindende voorwaarde.

Bij afwijking van artikel 1152 van het Burgerlijk Wetboek, mag de verpachter in geen geval een schadevergoeding bekomen die meer bedraagt dan de schade die hij werkelijk geleden heeft. »

Deze tekst luidt anders dan die van het Regeeringsontwerp; zijn draagwijdte is evenwel dezelfde.

Artikel 1741 van het Burgerlijk Wetboek past op de verhuring de bepaling toe van artikel 1184 van hetzelfde Wetboek : zoo een van partijen de verbintenis niet naleeft, mag de andere de ontbinding van de pacht eischen. En artikel 1766 beschikt dat, ingeval de pachter de bepalingen van de pacht niet naleeft en daaruit schade voor den verpachter voortvloeit, deze, volgens de omstandigheden, de ontbinding van de pacht in rechte kan bekomen. Dit heet men, in de rechtswetenschap, de *stilzwijgende* ontbindende voorwaarde.

De verpachters van landgoederen stellen zich met deze bepaling van het gemeen recht niet steeds tevreden. Zij verkiezen een minder ingewikkelde wijze van ontbinding. In de meeste geschreven overeenkomsten wordt de tusschenkomst van den rechter uitgesloten en wordt aan den verpachter het recht toegekend de overeenkomst te ontbinden voor alle overtredingen zonder onderscheid, krachtens een bepaling die men ontbindend beding of *uitdrukkelijke* ontbindende voorwaarde noemt. Deze bepaling maakt de ontbinding uitsluitend afhankelijk van den wil van den verpachter, hoe gering de overtreding ook zij, zelfs als daaruit geen schade voor den verpachter voortvloeit en zonder dat de rechtbank kan ingrijpen, bij voorbeeld, om uitstel aan den in gebreke gebleven schuldenaars te verleenen. Met de billijkheid wordt dus geen rekening gehouden; en de rechtbanken nemen gemeenlijk aan dat de vaststelling van de overtreding en de wil van den verpachter om de overeenkomst te niet te doen, op automatische wijze het contract ontbonden wordt.

De Commissie voor de herziening van het Burgelijk Wetboek heeft, meer dan 35 jaar geleden, voorgesteld steeds aan den rechter de zorg over te laten, de omstandigheden te beoordeelen en de sanctie te bepalen. Bedoelde voorwaarde geeft inderdaad aanleiding tot misbruiken. « De werkelijke rechter, zei de heer Crahay, raadsheer bij het Hof van Cassatie en verslaggever van de Commissie, is de eigenaar zelf en men is een slecht rechter als men over eigen zaak uitspraak te doen heeft ». De bepaling ontnemt alle veiligheid aan den pachter die ze onderteekend heeft zonder al het gevaar er van te kunnen overzien. Het is den huurder eener hoeve inderdaad materieel onmogelijk, op elk oogenblik, al de zoo talrijke beschikkingen van een geschreven overeenkomst in acht te nemen.

De tekst voegt er aan toe : « In afwijking van artikel 1152 van het Burgelijk Wetboek, mag de verpachter in geen geval een schadevergoeding bekomen die grooter dan de schade die hij werkelijk geleden heeft ».

De Engelsche wet op de landpacht voorziet een dergelijke oplossing voor gelijkaardige omstandigheden. De Engelsche eigenaars hadden de gewoonte aan hunne pachters, door middel van tamelijk strenge strafbepalingen, het verbod op te leggen, zekere wijzigingen in de bebouwing te brengen.

Ten einde dit misbruik te doen ophouden, werd in het *Agricultural Holdings Act* vastgesteld dat, ondanks alle strafbepalingen, de verpachter, ingeval de pachter een der bepalingen van de pacht overtreedt of niet naleeft, nooit een vergoeding zal kunnen bekomen die meer bedraagt dan de schade die hij geleden heeft.

De Regeering was terecht van gevoelen dat deze beschikking in ons land diensten zou bewijzen. Sommige verpachters, die van de ontbindende voorwaarde

geen gebruik meer zouden kunnen maken, zouden stellig door andere middelen hun tusschenkomst in het bedrijf trachten te verzekeren. Zij zouden daartoe een geheel aangewezen gelegenheid hebben : zij zouden tot het invoeren van een buitensporige strafbepaling overgaan. Het verbod van het ontbindend beding zou gevaar loopen zonder uitwerking te blijven, zoo de wet tegelijk niet de uitwerkselen van de strafbepaling opheft voor al wat het beloop der geleden schade overschrijdt.

Dit is de draagwijdte van het aanvullend lid dat voor artikel 1766 van het Burgerlijk Wetboek voorgesteld wordt. Het gemeen recht is voldoende ten aanzien van de schadevergoeding wegens overtreding van de pachtbepalingen, en de rechter zal weten onderscheid te maken tusschen een eisch die gegrond is op miskende rechten en een eisch die ingegeven is door winstbejag of boos opzet.

AFDEELING IV. — *Vrijheid van de bebouwing.*

Het Burgerlijk Wetboek verplicht den pachter over de gehuurde zaak als een goed familiévader te beschikken, op het erf, het vee en het gereedschap aan te brengen die voor het bedrijf noodzakelijk zijn, het te bebouwen en, ten slotte, de opbrengst van den akker op te stapelen in de daartoe volgens de overeenkomst bestemde plaatsen (Burgerlijk Wetboek, art. 1728, 1766, 1767). Het Wetboek heeft zeer wijselijk nagelaten bepaalde regelen voor te schrijven aangaande de bebouwing.

De geschreven overeenkomsten nemen dit voorbehoud niet in acht. De gebruikelijke formules bevatten tal van bepalingen die er toe strekken den landbouwer een bepaalde wijze van bebouwing op te leggen. Men verbiedt hem de volgorde van den wisselbouw te veranderen hetgeen een ouderwetsche bepaling is, overgenomen uit overeenkomsten die dagteekenen van een bebouwingsstadium dat in ons land sedert eeuwen voorbij is. Men verbiedt hem tweemaal achtereenvolgens loofvruchten te kweken, naar zijn goedvinden te kweken : boekweit, beetwortelen en wortelen, rapen of andere planten die geacht worden uitputtend te zijn ; men verbiedt hem op meer dan een tiende van den akker aardappelen te kweken, op meer dan een twaalfde handels- of olievoortbrengende planten te kweken, enz. Men verbiedt den verkoop van de staande veldvruchten en oogst, van stroo, hooi en andere voedergewassen, van de meststoffen en de mest voorkomende van de in de hoeve gebruikte dieren. Men regelt op nauwkeurige wijze het getal en den aard der bemestingen waarbij men ten minste drie volledige bemestingen tijdens den duur der pacht oplegt daarbij verbiedende meer dan twee soorten van veldvruchten te winnen na eene volledige bemesting ; men verbiedt zelfs ook het gebruik van kunstmeststoffen.

De meeste dezer bepalingen zijn verouderd en zijn niet overeen te brengen met een progressieve bebouwing ; zij zijn ook schadelijk voor het wel begrepen belang van den landbouwer. De overtreding van dergelijke bepalingen is onvermijdelijk. In die omstandigheden kan een eigenaar met kwade bedoelingen gebruik maken van deze bepalingen om, onder voorwendsel dat de beschikkingen der overeenkomst niet nagelaten werden, een landbouwer uit te zetten die hem wegens andere redenen niet meer bevalt.

De welbegrepen belangen van den verpachter en den huurder zijn dezelfde wat de goede bebouwing van den grond betreft : de pachter die door zijn bebouwing den akker zou uitputten, zou in de eerste plaats zich zelf schade toebrengen.

Alle bepalingen van dien aard zullen voortaan zonder uitwerksel blijven. De Regeering en de Middenafdeeling laten nochtans twee uitzonderingen toe : de verpachter mag den huurder verbieden den hoevemest te verkoopen : dit doet de goede landbouwer echter nooit ; de verpachter mag insgelijks den verkoop van het stroo verbieden, maar dit alleen gedurende het laatste jaar.

De Regeeringstekst spreekt van bepalingen of gebruiken « die voor het beschikken over de hoeveproducten, aan den pachter lagere prijzen dan die der markt zouden opleggen ». Uwe Middenafdeeling heeft dien tekst onvoldoende gevonden. De Belgische pachter moet, even goed als de Engelsche pachter, het recht hebben over zijn producten te beschikken naar goeddunken.

Het is niet aannemelijk dat hij, krachtens de pacht, verplicht worde zijn vlas, hop, beetwortelen, boier, enz., te verkoopen aan deze of gene fabrieken of kooplieden, zelfs wanneer men hem den marktprijs verzekert.

Dienvolgens stelt uwe Middenafdeeling den volgende tekst voor :

« Alle bepalingen of gebruiken, die zouden strekken tot het beperken der vrijheid van den pachter, tot het regelen der wijze van bebouwing der akkers, en die welke hem, voor het beschikken over de hoeveproducten, lagere prijzen dan die der markt zouden opleggen, zullen zonder uitwerksel zijn, uitgenomen die welke het vrije beschikken over den hoevemest zouden beperken tijdens den duur der pacht, of over het stroo tijdens het laatste jaar. »

De tekst der Regeering voegt er aan toe :

« Ingeval de pachter van de vrijheid, welke hem krachtens onderhavige alinea verleend wordt, zou gebruik maken op een wijze die schaadt of van aard is te schaden aan het gepacht goed, zal de verpachter zich mogen voorzien om dit misbruik te doen ophouden en herstel van de veroorzaakte schade te bekomen en zelfs, gebeurlijk, de vernietiging der pacht. »

De Middenafdeeling stelt voor deze bepaling, als zijnde overbodig, te laten wegvallen.

Gebruik maken van de vrijheid van de bebouwing op een wijze die schadelijk is of van aard is om schadelijk te worden voor het gehuurde goed, is niet bebouwen zooals een goed familievader het zou doen (art. 1728); het staat gelijk met het overtreden van de verbintenissen, waaruit voor den verpachter het recht ontstaat om het misbruik te doen ophouden (art. 1143), om schadevergoeding te bekomen (art. 1146 en volg.), en, zoo er aanleiding toe bestaat, om de overeenkomst op te heffen. (Art. 1184, 1741, 1766, B. W.)

AFDEELING V. — *Duur van de pacht.*

Uwe Middenafdeeling heeft het vraagstuk van den duur der pacht grondig onderzocht. Twee zienswijzen kwamen tot uiting en geen van beide kon de goedkeuring van al de leden wegdragen. Wij zullen de twee standpunten op objectieve wijze uiteenzetten en aan de Kamer de zorg overlaten een beslissing te nemen.

In economisch opzicht, biedt de pacht van langen duur onbetwistbare voordelen. De landbouwer, die zeker is gedurende een aanzienlijk tijdsverloop een eigendom in pacht te hebben, kan verbeteringen aanbrengen, draineeren, inkalken, met mergel bewerken, omheiningen aanleggen, de gebouwen der hoeve herstellen, weiden en boomgaarden aanleggen, blijvende planten kweken zonder te moeten vreezen dat de opbrengst van zijn arbeid en van zijn kapitaal hem ten gevolge eener opzegging eens ontnomen worden.

Het gebruik van verbeterde machines, de teelt van uitgelezen vee, het beleggen van een aanzienlijk bedrijfskapitaal zijn wezenlijk alleen veilig met een langdurige pacht.

Anderzijds, geeft de pacht op langen termijn soms aanleiding tot nadeelen. Onderhandelen voor een groot aantal jaren is steeds gewaagd : de pacht prijs is hoofdzakelijk aan schommelingen onderhevig ; het kan uiterst nadeelig zijn voor beide partijen zich te verbinden voor een al te langen termijn, vooral wanneer de muntwaarde schommelingen ondergaat. Men heeft dit euvel willen verhelpen, door het pachtcontract met veranderlijken pacht prijs voor te staan. Door zulk contract zou de pacht prijs met de schommelingen der marktprijzen moeten overeenkomen ; derwijze zou een deel van de meerwaarde der voordeelige jaren den eigenaar ten goede komen ; deze zou dan ook het verlies deelen, voortvloeiende uit een daling van den prijs der producten. Dit zou een werkelijk voordeel zijn. Nochtans mag de waarde van het stelsel niet overschat worden, daar de waarde der producten hier uitsluitend in aanmerking komt ; en deze zonderlinge toestand kan voorkomen, namelijk dat een landbouwer een pachtsom betaalt die des te meer bedraagt omdat de oogst van het jaar minder opgeleverd heeft, aangezien de schaarsechte der waren aanleiding geeft tot een stijging der prijzen. Men kan dit gevolg van het stelsel verzachten door, als grondslag voor de berekening, onderscheidene producten te nemen die men zou kiezen en waarvan de waarde op oordeelkundige wijze zou bepaald worden. Maar dan wordt het stelsel van den veranderlijken pacht prijs al te ingewikkeld om met gemak toegepast te worden (1).

De pacht op langen termijn biedt dit ander nadeel dat het in een bedrijf laat voortwerken, zoowel een goeden als een slechten pachter, zoowel een pachter die van vooruitgang houdt als een die bij den ouden sleur blijft. « De pachters, zegt de heer de Gasparin die zich bijzonder op het Fransche standpunt plaatst en niet zonder zich al te zeer in het algemeen uit te spreken, hebben gebrek aan onderricht en aan kapitaal en het getal van die welke weten te verbeteren is nog te gering opdat de eigenaars vertrouwen in hen kunnen stellen. »

Ten slotte, wanneer niet bepaald is dat « de aankoop een einde stelt aan het huren », ontnemt de pacht op langen termijn aan den eigenaar de vrije beschikkingen over zijn goed, vermits zij in geval van overdracht, aanleiding geeft tot een aanzienlijke waardevermindering van het landgoed.

Alvorens over te gaan tot het onderzoek der teksten, voorgesteld door de Regeering en door de Middenafdeeling, moet men nagaan wat de pachtcontracten in ons land zijn en hun gebruikelijken duur onderzoeken. Over het algemeen worden de schriftelijke pachtcontracten aangegaan voor negen achtereenvolgende jaren of voor drie, zes, negen jaar. De pachten van de laatste

(1) Vóór den oorlog wilden de verpachters van geen veranderlijke pacht weten. Na den wapenstilstand, naarmate dat de frankwaarde verminderde, hebben zij hunne toevlucht genomen tot het vaststellen van het pachtgeld op den prijs van tien zakken tarwe per hectaar. Het gevolg van dit stelsel was dat sommige landbouwers, niet voldoende over de comptabiliteit ingelicht, een pachtsom moesten betalen die buiten alle verhouding was met den in franken berekenden prijs. Dit is dan geen veranderlijke pacht waarvan sprake is in de verhandelingen over landhuishoudkunde ; het is daarvan een caricatuur. Uitsprekende rechtsgeleerden verklaren dat de pacht, in geld betaalbaar doch in zakken tarwe berekend, niets anders is dan een pachtsom in goudfranks vastgesteld en dat de gerechtelijke waarde er van aanleiding geeft tot denzelfden twijfel als de gerechtelijke waarde van een prijs in dollars, ponden of goudfranken vastgesteld.

categorie zijn, in de werkelijkheid pachten van negen jaar, waaraan echter een einde kan gesteld worden door elke van beide partijen bij den afloop van het derde of het zesde jaar, mits verwittiging eenigen tijd voor den vervaldag.

Men mag uit het oog niet verliezen dat vele huurovereenkomsten zonder schriftelijk bewijs en zonder vaststelling van een termijn gesloten worden. Dit is gewoonlijk het geval voor het verpachten van de perceelen. In de streken waar hevige mededinging bestaat, vindt men, vooral sedert den wapenstilstand, pachtcontracten zonder schriftelijk bewijs en dit zelfs voor hoeven.

Welke is nu verder de bestaande wetgeving ten aanzien van den duur der landpacht? Het principe dat aan de burgerlijke wet te dien opzichte ten grondslag ligt is de vrijheid. « De landpacht, zegt artikel 1709 van het Burgerlijk Wetboek, kent aan den pachter een gebruik toe voor een zeker tijdsverloop »; dit omvat eenvoudig de uitsluiting van de blijvende pacht. Geen wettekst verhindert het aangaan van pachten op langen termijn en de wet laat zelfs toe pachten aan te gaan van zeer korten duur.

De wet houdt zich slechts bezig met pachten zonder geschrift, d. i. pachten waarvoor partijen noch schriftelijk noch mondeling den duur vastgesteld hebben. Zij drukt zich uit als volgt :

« De pacht van een landerf, 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 een weide, van een wijngaard en van allen anderen grond waarvan de vruchten binnen den loop van het jaar geheel ingezameld worden, gerekend 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 ».

De duur der landpacht, waarvan de vervaldag niet door partijen bepaald is, wordt dus bij de wet vastgesteld. Wanneer het over eene weide of een wijngaard gaat, is het één jaar. Bij wisselbouw, wordt zij aangezien als gesloten voor zooveel jaren als er slagen zijn, zegge drie jaar in geval van drieslagstelsel. Door wisselbouw verstonen de stellers van het Burgerlijk Wetboek : landbouw op periodiek braakliggenden grond. Reeds lang echter heeft dat stelsel afgedaan en de landbouwstelsels zijn zeer uiteenlopend geworden : de beoefende wisselbouw vormt een cyclus van wederkeerende wisselagen gaande over drie, vier, zes en dikwerf acht, negen of tien jaar (1).

Moest men nu heden ten dage den duur der landpacht op den wisselbouw regelen, dan zou de vervaldag verschillen van streek tot streek, en zelfs van hoeve tot hoeve. De rechtspraak heeft een ander beginsel aangekleefd : het is de wet niet die ter zake de overeenkomst tusschen partijen beheerscht, maar de gewoonte. Als wij de gegevens samenvatten van een onderzoek dat een der ondertekenaars van onderhavig verslag heeft ingesteld, dan bekomen wij onderstaande tabel (wij zetten tusschen haakjes den minst voorkomenden termijn wanneer er verschillende zijn) :

(1) DAMSEAUX, *Assolements et rotations de l'agriculture belge*. 5^e uitgave, 1909.

PROVINCIE.	LABEURGROND.	WEILAND.
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	Één jaar (drie, zes, negen jaar).	Één jaar (drie jaar).
Luik	Drie jaar	Één jaar.
Namen	Drie jaar (drie, zes, negen jaar).	Één jaar.
Luxemburg	Drie jaar (één jaar)	Één jaar (drie jaar).
Henegouwen	Drie jaar (drie, zes, negen jaar).	Één jaar (drie, zes, negen jaar).

Wat Laurent (*Principes*, XXV, 474) er ook moge van denken, het zijn die plaatselijke gewoonten welke, bij ontstentenis van den uitdrukkelijken wil van partijen, den duur van de landpacht regelen. (In dien zin, Beroepshof [9^e kamer], 18 Mei 1926, *Belg. jud.*, 1926, kol. 436.)

Er dient opgemerkt dat het Beroepshof te Luik onlangs ongelukkiglijk stelling heeft genomen ten voordeele der theorie van Laurent en verklaard heeft dat een niet geschreven landpacht één jaar duurt en geen drie, zelfs indien aldus het gebruik is. (Beroepshof, Luik, 27 Dec. 1922, *Rev. prat. Not.*, 1924, bladz. 150.)

Dat schept waarlijk een ongehoorden toestand van onzekerheid, vermits de belanghebbenden meenden voor drie jaar overeenkomst te sluiten, terwijl de rechter verklaart dat zij maar voor één jaar verbonden zijn.

De wet moet gewijzigd worden, daarvan is iedereen overtuigd. Maar hoe?

Het voorstel Declercq begint met te verklaren dat voortaan de hoeven, weiden en gronden niet dan schriftelijk mogen verhuurd worden. Het belang van dit voorschrift is niet duidelijk. Bij gemis aan geschrift, wordt de landpacht aangezien als gesloten voor ten minste zes jaar wanneer de gansche oppervlakte der hoeven, weiden en gronden, door éénzelfden eigenaar verhuurd aan éénzelfden afnemer, minder dan eene hectare, en voor ten minste negen jaar wanneer die oppervlakte meer dan eene hectare bedraagt. Geen landpacht mag voor korteren duur gesloten worden.

Het Regeeringsontwerp verklaart dat een landgoed verpacht wordt voor ten minste drie jaar, niettegenstaande alle strijdige bepaling. Wanneer partijen er den duur niet van bepaald hebben, wordt de pacht aangezien als gesloten voor drie jaar, niettegenstaande alle strijdige gebruiken.

De Middenafdeeling heeft eene eerste kwestie onderzocht : moet er een verschillende termijn vastgesteld worden naargelang het gaat over gansche hoeven of perceelen, of naargelang het gaat over groote of kleine gronden? Die vraag heeft zij ontkennend beantwoord om deze reden, dat zulks de eigenaars zou aanzetten om de hoevegebouwen af te breken en den grond per perceel te verhuren. Nu, het bestaan van een zeker getal groote en schoone hoeven in al onze landbouwstreken is noodzakelijk voor de landbouweconomie en de opleiding

van den kleinen landbouwer. Anderzijds brengt de verpachting van kleine gronden meer mededinging mede en jaagt den prijs van den grond op.

Dan kwam eene tweede vraag : welke moet de minimumduur der landpacht zijn? De meerderheid uwer Middenafdeeling heeft zich uitgesproken voor onderstaand stelsel : De minimum-landpacht zal in beginsel negen jaar bedragen, maar de huurder mag ze na het derde en het zesde jaar opzeggen, mits den verhuurder te verwittigen in de bij artikel 1775 (nieuw) van het Burgerlijk Wetboek voorgeschreven voorwaarden.

De voorstanders van dit stelsel hebben de bovenstaande voordeelen doen uitschijnen van de lange landpachten. De tegenstrevers hebben opgeworpen onder andere dat de jonge huisgezinnen zich moeilijk op den buiten zullen kunnen vestigen, indien de grond zoolang in handen van dezelfde pachters moet blijven ; dat de woninggroepen der steden steeds aangroeien en dat de gronden in de nabije omgeving der steden gevaar loopen jaren lang braak te liggen, indien voor geen korten termijn mag verhuurd worden.

Het voorstel van de meerderheid der Middenafdeeling is vastgelegd in onderstaanden tekst :

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

« De pacht van een landeigendom wordt gesloten voor een termijn van ten minste negen jaar, niettegenstaande alle strijdige bepalingen.

» Wanneer partijen den duur van de pacht niet hebben vastgesteld, is deze gesloten voor negen jaar, niettegenstaande alle strijdige gebruiken.

» In een en ander geval, heeft de pachter nochtans het recht de pacht op te zeggen bij het verstrijken van het derde en van het zesde jaar, mits den verpachter daarvan te verwittigen door een opzegging gedaan volgens de vereischten voorzien in artikel 1775. »

De Middenafdeeling heeft het laatste lid van artikel 1774 (nieuw), naar luid van het Regeeringsontwerp, bijgetreden.

« Deze bepalingen worden niet toegepast op de overeenkomsten waarvan het voorwerp een duur van minder dan een jaar in zich sluit. »

Die tekst slaat op sommige overeenkomsten van twijfelachtigen aard, die soms eerder een verkoop van vruchten dan eene echte verhuur zijn : een eigenaar of pachter stelt ter beschikking van een werkman of een gebuur een volkomen bewerkt en bemest stuk grond om er aardappelen op te planten; hij staat eene weide af om er het vee gedurende het gunstig seizoen te laten op grazen, enz. Welke ook de door het Parlement aangenomen oplossing weze, blijven zulke overeenkomsten vreemd aan de regeling van den duur der landpacht.

AFDEELING VI. — *Opzeggingstermijn.*

Zoowel de geschreven als de mondelinge pacht der landeigendommen vervalt van rechtswege bij het vervallen van den termijn waarvoor zij gesloten werd of geacht wordt gesloten te zijn, dat is de beteekenis van artikel 1775 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit gemis aan elken opzeggingstermijn is in strijd met de billijkheid en nadeelig voor den goeden landbouw. De huurder die op 't onverwachts van zijne hoeve wordt beroofd, verliest zijn haard en zijne broodwinning, misschien moet hij zijn vee verkoopen en indien hem opzegging gedaan wordt op een oogenblik dat de hoeve in goeden staat is, ziet hij zich beroofd van de opbrengst van zijn

kapitaal en van zijn arbeid. Hij zal in het gehuurde goed dezelfde kapitalen niet beleggen, noch den grond met evenveel zorg bebouwen als wanneer hij zeker ware zijne voorschotten vóór zijn vertrek terug te trekken. Artikel 1775 druist in tegen het belang van den pachter en tegen het algemeen belang.

Het kan den eigenaar groot ongemak bezorgen. De pachter kan inderdaad zijn vertrek maar aankondigen op het allerlaatste oogenblik, na den grond uitgeput te hebben zonder dat de verhuurder daarvan bewust is. In crisistijd zal de eigenaar zich misschien in de onmogelijkheid bevinden hem te vervangen of zal het dan toch maar kunnen tegen zeer ongunstige voorwaarden.

Het gebruik heeft daartegen willen ingaan en de opzegging is fel in gebruik : zij wordt gedaan op het allerlaatst van den huurtermijn voor den grond, en drie of zes maand op voorhand voor de hoeven. Ongelukkiglijk, wanneer ter zake het gebruikelijk recht strijdig is met de geschreven wet, is het die laatste die gewoonlijk voor de rechtbanken de bovenhand heeft. Sommige vonnissen hebben nochtans aangenomen dat een bestendig gebruik van artikel 1775 kan afwijken (Beroep Brussel, 5 Mei 1920, Pas. II, 151; Beroep Brussel, 17 November 1920, Pas. 1921, II, 15; Beroep Brussel [9^e Kamer], 18 Mei 1926 : *Belg. Jud.* 1926, kol. 436).

Moest die rechtspraak algemeen worden, zou de tusschenkomst der wetgeving toch nog gewenscht zijn : het gebruik heeft een gedeelte van zijn kracht en van zijn standvastigheid verloren en de opzegging is van zulk belang dat de modaliteiten ervan dienen geregeld.

In beginsel is men het eens. De noodzakelijkheid der opzegging werd achter-eenvolgens door de rechtskundigen en de landbouwers in 't licht gesteld. Verschillende voorstellen werden ter Kamer ingediend en verslag werd er over uitgebracht zonder dat tot nog toe een oplossing bereikt werd.

De vaststelling van den termijn is een kiesche zaak. Er werd zes maand of een jaar voorgesteld, wat, over 't algemeen, onvoldoende is, wegens den intensieven aard van onze groententeelt. De « Fédération des Unions professionnelles agricoles » (U. P. A.) stelt, in een brief gericht tot uwe Middenafdeeling, een opzeggingstermijn voor van drie jaar.

Het Regeeringsontwerp, dat door uwe Middenafdeeling bijgetreden wordt, luidt :

« De pacht der landelijke erfgoederen, zelfs wanneer partijen den duur er van vastgesteld hebben en niettegenstaande alle tegenstrijdig beding, neemt slechts een einde door een opzegging, twee volle jaren vooraf gedaan ».

« Niettegenstaande alle tegenstrijdig beding » zegt de tekst.

In sommige overeenkomsten staat dat de verhuring geschiedt voor x jaar, van rechtswege vervallende den..... zonder voorafgaande waarschuwing en zonder opzegging, de verhuurder van nu af en tegen dien dag afziende van de stilzwijgende vernieuwing. Zulke bepaling is onverenigbaar met de voorgestelde wet.

Eene bepaling houdende dat de pachter erkent opzegging ontvangen te hebben op het oogenblik zelf van het sluiten der pacht, is ook in strijd met ons artikel : de opzegging is eene eenzijdige verrichting en is ondenkbaar tenzij gegeven na de sluiting der overeenkomst waaraan zij een einde moet maken.

De opzegging is het voorwerp van afkeuring geweest. Sommigen vonden den termijn te lang en verklaarden dat hij schadelijk is voor de landbouwvoortbrengst, vermits ieder heengaand pachter voortaan goed den tijd heeft om den grond vóór zijn vertrek uit te putten.

Daarop antwoorden wij :

Vooreerst veranderen de pachters feitelijk zelden. Het ware den toestand zeer slecht inzien, moest men gelooven dat de pachter maar zoolang blijft, als de in de huurovereenkomst ingeschreven termijn bepaalt. Menige hoeve, menig perceel blijft in handen van eenzelfde familie, van geslacht tot geslacht. Spreken wij dus niet van de vermindering der landbouwopbrengst ten gevolge van de enkele veranderingen van hoeve die jaarlijks kunnen voorkomen.

Vervolgens, breidt het ontwerp over gansch het land de vergoeding bij vertrek uit en de pachter, die zeker is zijne voorschotten terug te krijgen zal voortaan zooveel belang niet hebben als vroeger den grond uit te putten.

Ten derde, al de verplichtingen van den huurder blijven bestaan na de opzegging en de verhuurder mag zich tot de rechtbank wenden om misbruiken te doen ophouden en, desvoorkomend, de overeenkomst terstond te doen vervallen wegens niet-uitvoering van de verbintenissen van den huurder.

Ten slotte, iets wat onvermijdelijk de oplossing moet aanbrengen, welke ook de mogelijke, zegge zelfs feitelijke bezwaren van de opzegging wezen, is de noodzakelijkheid om den goeden pachter een minimum van vrijheid en van zekerheid te verschaffen. Die pachter mag niet onder de voortdurende bedreiging van eene aanstaande uitzetting leven. Een konijnen- of gemeenteverkiezingskwestie of een voordeelig aanbod van wege een mededinger die op het goede onderhoud van den grond en de hoeve speculeert, mogen het werktuig van de broodwinning des pachters, in diens handen niet komen breken. De pachter die niet mag rekenen op een opzeggingstermijn van zekeren duur, is reddeloos overgeleverd aan de willekeur van een kwaadwilligen eigenaar : de wetgever heeft schoon hem, bij maatregelen van algemeene orde, alle rechten en voorrechten te verleenen, de pachter zal ze niet durven gebruiken en zal er liever aan verzaken dan gevaar te loopen bij den eerstvolgenden vervaldag uitgezet te worden. De goede pachter moet een vrij man zijn, als burger zoowel als uitbater. Wat de slechte pachters betreft, wij herhalen dat de wettelijke beschikkingen den eigenaar machtigen er zich van te ontmaken zoowel gedurende de periode die op de opzegging volgt, als er vóór.

AFDEELING VII. — *Stilzwijgende inhuring.*

Welk gevolg heeft de opzegging? Dat leert ons artikel 1776 (nieuw), luidende :

« Bij ontstentenis van de opzegging voorzien bij artikel 1775, begint een nieuwe pacht, waarvan de uitwerking wordt geregeld bij artikel 1774. »

Alzoo wordt, voor de landpacht, de stilzwijgende inhuring afgeschaft, zooals die tot nog toe was geregeld, en die het gevolg was van de omstandigheid dat de pachter bleef en in bezit werd gelaten. Voortaan, vangt de inhuring aan op een geheel andere wijze : twee jaar min één dag vóór het einde der pachtovereenkomst, bijaldien geen opzegging werd gedaan, is het recht op een nieuwe pacht verworven.

Zooals op uitdrukkelijke wijze wordt vermeld in de beschikking van het ontwerp betreffende de landpachten van den Staat, de provincien, de gemeenten en der openbare instellingen, zijn artikel 1775 (nieuw) en dienvolgens artikel 1776 (nieuw) van het Burgerlijk Wetboek op deze pachten van toepassing.

Welke is de duur van de aldus hernieuwde pacht?

Het voorstel Deelreeq beschikt dat « bij gebreke van een behoorlijke opzegging,

de pachtovereenkomst, ook wat den duur betreft, geacht wordt op de vroegere voorwaarden te zijn verlengd ».

Dit werd ontleend aan het voorstel Van Dievoet van 16 Januari 1921, naar luid waarvan de nieuwe pachtovereenkomst beheerscht wordt door al de beschikkingen van het oorspronkelijk contract, den duur inbegrepen.

De Regeering, daarentegen, stelt voor dat de duur van de nieuwe pachtovereenkomst drie jaar zou bedragen. Deze hervorming moet in overeenstemming worden gebracht met die van artikel 1775. Zoo de Kamer toetreedt tot het voorstel van de meerderheid der Middenafdeeling, zal de nieuwe pacht er een van negen jaar moeten zijn voor den eigenaar, een van drie, zes, negen jaar voor den pachter. Zoo, daarentegen, de Kamer den Regeeringstekst aanneemt bij artikel 1775, zal zij logisch blijven met zich zelve door aan artikel 1776 dezelfde oplossing te geven.

De tekst van de Middenafdeeling gaat uit van deze beschouwing : hij past insgelijks, welke ook de aangenomen oplossing weze.

AFDEELING VIII. — Vergoeding wegens uittreden.

Wij zullen achtereenvolgens uiteenzetten.

- A. Het grondbeginsel van de vergoeding wegens uittreden ;
- B. De stand der zaak in België ;
- C. Op welke wijze de Regeering en uwe Middenafdeeling de hervorming opvatten.

A. — Grondbeginsel van de vergoeding wegens uittreden.

Deze vergoeding wordt door twee beweegredenen gerechtvaardigd : een beweegreden steunende op het recht en een beweegreden van landhuishoudkundigen aard. De eerste wordt uiteengezet door den heer Chavée in een werk betreffende de Engelsche wet (*Eigenaars en pachten in Engeland*. Leuven, 1903, bl. 101 tot 106). « Wij bevinden ons, in den zuiversten zin der woorden, op gebied van ruilgerechtigheid. Hier is een opperste regel die al de betrekkingen, al de wetten en menschenlijke conventies beheerscht, te weten het beginsel van de gelijkwaardigheid der prestaties : niemand mag zich ten koste van een ander verrijken... Het recht van den pachter op zijn verbeteringen vloeit rechtstreeks voort uit het recht van eigendom van den pachter op zijn kapitaal en zijn arbeid en, te dezen titel, is het niet minder eerbiedig dan het recht van den grondeigenaar op zijn grond zelf ». De billijkheidsreden doet zich nog met meer aandrang voor, zoo men rekening houdt met het feit dat de zorgzame en gewetensvolle pachter het eerste slachtoffer is van het gebrek aan zulke vergoeding : hij zal zich overvallen gevoelen en aanzienlijke verliezen lijden den dag dat zijn eigenaar zal weigeren de pacht tegen aanneembare voorwaarden te hernieuwen. Van hoe korter duur de pachtovereenkomst is en het bezitsgenot van den pachter onzeker, des te meer dringt zich de vergoeding wegens uittreden op.

De landhuishoudkunde en, dienvolgens, het algemeen belang eischen de bescherming van 's pachters kapitaal. Men kent de ondoelmatigheid van de gebruikelijke bedingen bestemd om de uitputting der gronden en het verval der hoeve te voorkomen. De intredende pachter ziet zich vaak verplicht jaren lang te werken om een uitgeputten grond weer vruchtbaar te maken. « De grond, zoo schreef vroeger de heer Leplac, in de *Revue agronomique* (1897, bl. 290), de grond zal veel meer tijd noodig hebben om tot zijn vroeger hoogtepunt van

vruchtbaarheid te geraken, dan hij vandoen had om ze te verliezen. Wanneer de pachter niet vergoed wordt voor de meststoffen die hij in den grond achterlaat, zorgt hij dat er geene blijven. Dat is natuurlijk ! » Men zou evenveel kunnen zeggen van de allerhande verbeteringen : indien de pachter niet zeker is van zijn voorschotten terug te zien, zal hij er zoo weinig mogelijk doen.

De ontstentenis van eene vergoeding vertegenwoordigt voor den pachter en voor het algemeen belang bezwaren welke, heden ten dage, zooveel te grooter zijn daar de moderne bebouwing zich meer en meer moet richten naar de intensieve cultuur, ten einde te voorzien in de steeds aangroeiende behoeften van het verbruik.

Wil dit zeggen dat, in de toepassing, de vergoeding wegens uittreden geene moeilijkheden noch bezwaren oplevert? Men zou zich bedriegen moest men het gelooven. « Zoo het, in zekere mate, gemakkelijk is de wederwaarde te begrooten, welke een pachter heeft gegeven aan de hoevegebouwen, de bedrijfsgebouwen, het maken van aalputten, zelfs waterafleidingswerken, en de vergoeding te bepalen voor den pachter bij het verstrijken der pachtovereenkomst, is het veel minder gemakkelijk de verbeteringen te ramen en te becijferen in de toeneming van de opbrengst, te danken zoowel aan de toediening van kunstmesten en aan het kweken van een talrijk en goed gevoed vee. Welnu, het is hoofdzakelijk uit deze laatste twee bebouwingsvoorwaarden dat de meerderwaarden van den grond, op het einde der pacht, voortspruit. Daarin ligt het zwakke punt waarop de wetgever geheel zijn aandacht moet vestigen. (L. GRANDEAU : « De l'indemnité au fermier sortant. » *Journ. d'agric. prat.*, 1903, 2^e kwartaal, bl. 307).

Wezen wij dus voorzichtig en, alvorens ons te verbinden; laten we de toestanden in rechte en in feite van bij ons nagaan. De opgedane ondervinding zal ons helpen om een nuttig en leefbaar werk tot stand te brengen.

B. — *De stand der kwestie in België.*

In het Burgerlijk Wetboek wordt nergens gewaagd over een vergoeding bij uittreding. Wij weten dat de pachter moet bebouwen als goede familievader en zonder de bestemming te wijzigen van het gehuurde goed. Wat betreft den staat waarin hij de gehuurde zaak moet teruggeven, zeggen de artikelen 1730 en 1731 het volgende : indien een staat van de goederen werd opgemaakt, moet de huurder de zaak teruggeven zooals hij ze heeft ontvangen, volgens dien staat, uitgezonderd wat ten onder kwam door ouderdom of overmacht; indien geen staat van goederen werd opgemaakt, is de huurder vermoed ze ontvangen te hebben in goeden staat van huurders-herstellingen en moet ze aldus teruggeven, behoudens bewijs van het tegendeel. Luidens het huidige artikel 1728 eindelijk, moet de uittredende pachter het stroo en de meststoffen laten van het jaar, indien hij ze ontvangen heeft bij zijn in genottreding en zelfs indien hij ze niet ontvangen hadde, zal de eigenaar ze mogen behouden volgens schatting. Bij dit alles is geen spraak van een vergoeding wegens meer-waarde : progressieve landbouw bestond in Frankrijk niet bij den aanvang der XIX^{eu}, toen het Burgerlijk Wetboek werd opgesteld; men kende noch de scheikundige meststoffen, noch het krachtvoeder, noch de zaaduitlesing, noch eenig ander begrip van de landbouwwetenschap. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt er zich bij, ons in te lichten over de verplichtingen van den pachter; en hij die slechts zijn plicht doet, hoeft zich niet aan belooning te verwachten.

Feitelijk wordt de uittredingsvergoeding uitsluitend geregeld door de recht-

spraak en door de plaatselijke gebruiken. En daarbij mag, om er een overzicht van te geven, onderscheiden worden volgens dat het betreft beplantingen, gebouwen en werken, strooi, meststoffen, ingewerkte mest, en voorschotten bij den akkerbouw.

Aangaande de rechten van den pachter betreffende de beplantingen, gebouwen en werken werden een zeker getal vonnissen gewezen waarin een nogal duidelijke richtsnoer is te vinden. De rechten van den pachter in zake de meststoffen, ingewerkte meststoffen en voorschotten bij den akkerbouw vormen wat doorgaans wordt genoemd het pachtersrecht (*droit de prisée*) der Vlaanderen.

Beplantingen, gebouwen en werken. — De pachter heeft het recht alle beplantingen te zetten, alle gebouwen en alle werken uit te voeren strookende met de bestemming van het gehuurde goed en nuttig tot het genot ervan. De eigenaar is niet gerechtigd het wegruimen te eischen van wat werd geplant of gebouwd binnen die grenzen. Zoolang de pacht duurt, blijft de pachter meester over die werken en hij beschikt er over naar goeddunken. Wel te verstaan, dit alles geldt slechts in zoo verre geen beperkende bepaling dienaangaande in de pacht voorkomt: in sommige contracten wordt bepaald, dat alle nieuwe gebouwen en beplantingen onmiddellijk het eigendom worden van den eigenaar-verpachter en dat de pachter ze niet mag wegnemen.

Bij het einde van de pacht mag de pachter, indien in het contract geen tegenovergestelde bepaling voorkomt, wegnemen wat hij geplant heeft of gebouwd, op voorwaarde dat hij het goed in zijn oorspronkelijken staat terugstelt. Maar de eigenaar mag er zich tegen verzetten dat aldus geschiede en eischen dat de pachter de beplantingen, gebouwen en werken, die zich met zijn goed vereenigden, late bestaan. In dit geval is hij aan den pachter eene vergoeding verschuldigd, waarvan het bedrag volgens sommigen de waarde dient te vertegenwoordigen van de materialen en den arbeid en volgens anderen, de meer-waarde die door de werken aan het onroerend goed werd gebracht (1).

Strooi, meststoffen, ingewerkte meststoffen en voorschotten bij den akkerbouw.

Het pachtersrecht der Vlaanderen is alom gekend. Het bestaat hoofdzakelijk in « de verplichting, opgelegd aan den intredenden pachter (of aan den eigenaar, bij gebrek aan huurder) aan den uittredenden pachter te betalen de waarde van het strooi en van de stalmest die zich op de pachthoeve bevinden, met bovendien de waarde der meststoffen, ingewerkte meststoffen en oogsten op het veld ». Die bepaling van Emile DE LAVELEYE, in zijn werk *Essai sur l'Économie rurale de la Belgique*, Parijs, 1875, bl. 73, blijkt niet nauwkeurig opzichts gansch Vlaanderen. In sommige streken, inderdaad, strekt het pachtersrecht verder en voorziet een vergoeding ook voor zekere verbeteringen aan het grondeigendom.

Het pachtersrecht wordt doorgaans genoemd *prijzij* = prijs (*droit de prisée*): het verkreeg dien naam uit hoofde van het deskundig nazicht dat gewoonlijk plaats heeft om de waarde te bepalen van de niet uitgeputte verbeteringen en van de over te nemen verbeteringen.

Het pachtersrecht wordt niet alleen toegepast in de beide Vlaanderen: het is

(1) Men vindt die kwestie omstandig uiteengezet, met talrijke aanhalingen in zake de rechtsleer en de rechtspraak, in het werk van den heer VAN DIEVOET *Le Bail à ferme en Belgique*, Leuven, 1913, bl. 258-267.

ook in gebruik in een, wel is waar weinig uitgestrekte, streek van de provincie Antwerpen (de streek genaamd Klein Brabant, liggende tusschen den Rupel en de Schelde), in het arrondissement Brussel en in de kantons Leuven en Thienen. In het Doornijksche bestaan dienaangaande de gebruiken « chapeau » geheeten, die zekere gelijkenis vertoonen met het pachtersrecht, uitgezonderd dat ook de vergoeding verschuldigd is voor de overname van gronden in slechten staat : de « chapeau » zou inderdaad de verbintenis insluiten, zich opzichts den nieuwen intreders te onthouden van alle daden van kwaadwilligheid. In sommige streken van Limburg mag de uittredende pachter van den intredenden een vergoeding voor de bemestingen eischen, indien hij gedwongen is de gronden te verlaten vóór de geheele uitputting van de bemestingen, 't is te zeggen vóór het einde van den wisselbouw, die drie jaar duurt.

De rechtspraak heeft de gebruiken op dit gebied bekrachtigd. In de streken waar het pachtersrecht in gebruik is, geldt het bij alle verhuring, zonder eenige bijzondere voorwaarde. In sommige kantons wordt door de rechters aan den eischenden pachter het bewijs opgelegd, dat hij de meststoffen betaald heeft bij zijn intreding of dat op dit zelfde tijdstip de grond niet voorzien was van eenige meststof (1).

Zelfs in de streken waar het pachtersrecht onbekend is, zijn de rechters geneigd, aan den huurder een vergoeding toe te staan, telkens er voldoende redenen van billijkheid zijn om dit te doen en namelijk als de pachter plotseling wordt uitgezet nadat hij de werken en bezaaiingen heeft gedaan voor den volgenden oogst. Vonnissen, berustende op die opvatting, werden zoo wat overal gevelld, zelfs in het Walenland.

In rechte is de eigenaar de vergoeding verschuldigd. De meststoffen, navetten, voorschotten en verbeteringen werden met zijn goed vereenigd en hij is het die daardoor werd verrijkt. Practischer wijze komt hij niet tusschen beide : de intredende pachter komt overeen met den uittredenden om de vergoeding te bepalen, of, desgevallend, om deskundigen aan te duiden ; en hij is het die betaalt (2).

Een laatste woord betreffende de economische waarde van het pachtersrecht.

« Die gebruiken, schrijft Laveleye, zijn uiterst nuttig in een land met magere gronden, die zeer groote hoeveelheden mest eischen. Mocht de pachter geen vergoeding uit dien hoofde verwachten, dan zou hij de gronden verwaarloozen die zijn opvolger gansch uitgeput zou vinden. Het pachtersrecht zou overal nuttig zijn : in de Vlaanderen is het onontbeerlijk. » (*L'Agriculture belge*. Rapport au Congrès international de Paris de 1878, bl. XC.)

C. — De Wetgevende Hervorming.

Bij het ontwerp der Regeering worden drie bladzijden gewijd aan de vergoeding bij uittreding. Uw Middenafdeeling treed het beginsel dier vergoeding bij. Maar zij denkt in breede mate den tekst van het artikel te moeten vereenvoudigen

(1) Bij een vonnis, onlangs gevelld door de rechthank van Brussel, wordt, terecht, die eisch ongegrond verklaard. Rechtb. Brussel. (7^e Kam.), 16 November 1923. *Journ. Trib.*, 1923, kol. 773.

(2) De gebruiken inzake de vergoeding en de rechtsspraak dienaangaande worden uiteengezet in het voornoemd werk van den heer Van Dievoet, bladz. 238-257 en 267-278.

evenals de bepalingen in zake het recht van overname. De voorgestelde bepalingen behelzen inderdaad een zeer ingewikkelde reglementeering, die niet op haar plaats is in het Burgerlijk Wetboek en die, overigens, hoegenaamd niet onontbeerlijk is.

Uw Middenafdeeling stelt voor, het huidige artikel 1778 van het Burgerlijk Wetboek te vervangen door een nieuw artikel van zes paragrafen, achtereenvolgens handelende over: de beplantingen, gebouwen en werken (§ 1), het pachtersrecht (§ 2), het schatten der vergoeding (§ 3) het vereffenen der vergoeding met de schadeloosstelling verschuldigd wegens verliezen en beschadigingen (§ 4), den staat van het goed (§ 5) en, eindelijk, den openbaren aard van het pachtersrecht.

Paragraaf 1 betreft de beplantingen, gebouwen en werken. Daarin worden eenvoudig, mits lichte wijzigingen, de artikelen overgenomen, vroeger opgesteld door de Commissie voor de herziening van het Burgerlijk Wetboek. Het geldt daar ten slotte de bekrachtiging van de bestaande rechtsspraak op dit gebied. Er dient te worden opgemerkt, dat de eigenaar niet verplicht is die verbeteringen over te nemen: gedurende een tijdperk van drie maand, te rekenen vanaf de opzegging, gegeven door hem zelf of door den pachter, mag hij aan dezen laatste zijn wil beteekenen om ze te behouden en in dit geval is hij hem de vergoeding verschuldigd voorzien bij paragraaf 3. Indien de verpachter den wensch niet te kennen geeft, van dit recht gebruik te maken, mag de pachter alles wegnemen. Hij moet dit zelfs doen indien de verpachter zulks vereischt, want hij is wettelijk verplicht de goederen terug in den staat te stellen waarin hij ze ontving.

Evenmin als door de Engelsche wet, wordt door het ontwerp der Regeering, noch door dit der Middenafdeeling, de eigenaar verplicht, de werken, gebouwen of beplantingen van den pachter over te nemen. Billijkerwijze kan er geen spraak zijn van gedwongen terugkoop van al de verbeteringen welke de pachter goedvindt uit te voeren op het gehuurde goed. Want vooreerst ware dit aan de eigenaars — en men weet dat België het land is van de kleine eigenaars, — lasten opleggen die voor hen uitsterft zwaar om dragen zouden kunnen zijn. Anderzijds zal de eigenaar misschien geen voordeel vinden bij die verbeteringen: zulks ware het geval indien hij de gronden verkoopt voor bouwgrond of indien hij ze een gansch andere bestemming geeft dan den akkerbouw.

In Engeland bestaat slechts recht op vergoeding voor gebouwen, beplantingen, ontginningen, enz., indien de pachter, om ze uit te voeren, de toestemming verkreeg van den eigenaar. Een bepaling der Engelsche wet laat, weliswaar, aan den pachter toe, draineerwerken uit te voeren na kennisgeving aan den verpachter, maar zijn recht op vergoeding uit dien hoofde is afhankelijk van zoo talrijke pleegvormen dat het zeer weinig toegepast wordt.

De Engelsche wet machtigt den pachter de herstellingen aan de gebouwen der pachthoeve uit te voeren, die noodig zijn voor den goeden akkerbouw en die ten laste vallen van den eigenaar, nadat deze laatste daarvan in kennis werd gesteld. Dergelijke bepaling ware onnoodig alhier, want onze wet laat toe, den eigenaar te verplichten die werken te doen uitvoeren en, indien hij dit weigert, mag de pachter door den rechter met die werken belast worden voor rekening van den eigenaar.

De pachter heeft recht op een vergoeding voor het stroo, de mest en de navetten door hem bij zijn vertrek achtergelaten, voor de bij voorraad gedane bebouwingen, voor de verbeteringen door hem gebracht aan de afsluitingen, de

waterafloopgreppels, de wegen dienende voor het bedrijf der hoeve en de kunstwerken aan dit bedrijf verbonden.

Het is eigenlijk de uitbreiding van het pachtersrecht tot het gansche land. De vergoeding is in alle geval verschuldigd en zonderdat de pachter eenige voorwaarde vervullen, noch eenige toestemming bewijzen moet. Zij betreft sommige verbeteringen aan de omheiningen, wegen, greppels en kunstwerken, maar niet het aanleggen van zulke werken. Zoo zou de verhuurder, volgens het oordeel van deskundigen, een vergoeding verschuldigd zijn voor de vervanging van de palen van een afsluiting door ijzeren of betonnen palen, maar niet voor het maken van een nieuwe afsluiting in baksteen; voor de verbetering van de kasseiing van een bedrijfsweg, maar niet voor het aanleggen van een nieuwen kasseiweg, en zoo voort.

De pachter heeft recht op een vergoeding voor de verbetering van het bestaande, maar het zou noodig zijn paragraaf één van ons artikel toe te passen, indien het een heel nieuw bouwwerk betrof.

Naar luid van paragraaf 3 is de vergoeding gelijk aan de waarde die het stroo, de meststoffen, de navetten, de bij voorraad gedane grondbewerkingen, verbeteringen, aanplantingen, bouwwerken en werken vertegenwoordigen op het oogenblik dat de hoeve verlaten wordt, mits inachtneming van de bestemming van het verhuurde goed.

Uit dien tekst blijkt dat alleen op de vergoeding recht geeft de meerwaarde der boerderij als landbouwbedrijf, de verbetering van het goed ten opzichte van de bestemming door de pacht bepaald. Prachtverfraaiingen aan de gebouwen, het oprichten van sommige bijgebouwen, die als zoodanig de hoeve geen bijkomende waarde geven, het kalken van den grond, die zulke verbeteringen niet noodig heeft, zulke werken geven geen aanleiding tot vergoeding.

Wat waar is voor het beginsel van de vergoeding is ook waar voor de berekening er van. Wat in aanmerking komt, is niet de koopprijs der meststoffen, verbeteringen, enz. Het is niet de kostprijs van de materialen en van den arbeid. Het is zelfs niet altijd de handelswaarde der over te nemen zaken. De vergoeding moet gelijk zijn aan de waarde van de verbetering voor een intredenden pachter.

Verder luidt de tekst: op het oogenblik van het verlaten van de hoeve. De toevoeging is belangrijk. Het stroo, de meststoffen en verbeteringsstoffen moeten geschat worden op het oogenblik zelf dat de pachter ze aan zijn opvolger overlaat. De waarde van stroo en meststoffen kan verschillend zijn op twee verschillende tijdstippen van het jaar. En het overnemingsrecht zal niet hetzelfde zijn voor een veld dat pas bezaaid werd als voor een veld bedekt met bijna rijpe vruchten.

Paragraaf 4 maakt een verrekening tusschen hetgeen den pachter toekomt en hetgeen hij zelf mocht verschuldigd zijn.

Het is mogelijk dat er naast verbeteringen die tot vergoeding aanleiding geven, beschadigingen door den pachter of de zijnen werden veroorzaakt. Van daar de bepaling:

De vergoeding verschuldigd aan den uittredenden pachter zal desgevallend worden verminderd met het bedrag van de verliezen aan den verpachter berokkend door gebrek aan reinheid of onderhoud, door uitputtende bebouwing of andere tekortkomingen van den pachter aan zijn verplichtingen.

In werkelijkheid is die tekst niet onontbeerlijk. Reeds sedert meer dan een eeuw werd dat vraagstuk door het Burgerlijk Wetboek opgelost. Niet enkel ver-

plicht het den pachter als goede huisvader te bebouwen, maar het verplicht hem daarenboven bij zijn uittreden het goed terug te geven in den staat waarin hij het ontvangen heeft. Wij legden genoegzaam den nadruk op die kwestie en meenen er niet verder te moeten over uitweiden.

In de streken waar het *pachtersrecht* geldt, wordt de staat van onderhoud en reinheid van den grond door de deskundigen, die de vergoeding vast te stellen hebben, in aanmerking genomen en desgevallend worden de beschadigingen en verliezen aan het gepacht goed veroorzaakt, van de aan den pachter verschuldigde vergoeding afgetrokken.

Niets is rechtvaardiger en redelijker. In den huidige stand van onze rechtspleging is het niet zeker dat de deskundigen die verrekening mogen maken. Het is niet nutteloos dat een uitdrukkelijke tekst er hun toe machtige.

Paragraaf 5 zegt dat gedurende de eerste drie maanden van elke landpacht een der contractanten den anderen dwingen mag een omstandige beschrijving van het goed te maken. In geval van weigering kan de vrederechter door een vonnis, dat niet voor beroep vatbaar is, een deskundige aanduiden om er toe over te gaan. Dit is de eenige bepaling van artikel 1778, waar uwe Middenafdeeling beslist van het Regeeringsontwerp afwijkt.

Inderdaad, luidens dat ontwerp :

« III. De vergoeding, welke eene partij aan de andere gebeurlijk zal verschuldigd zijn wegens den staat waarin de gronden zullen verlaten worden uit oogpunt van reinheid, onderhoud der greppels van waterafloop, en de hoeveelheid namest, achtergelaten door den uittredenden pachter, zal gelijk zijn aan de winst of het verlies welke de verpachter zal opmaken uit de vergelijking van den staat, vastgesteld bij het uittreden van den pachter met den staat vastgesteld bij dezes intrede. »

Dat is stellig een verkeerd standpunt. Want, eenerzijds zijn er beschadigingen en verliezen, die den pachter niet ten laste vallen; in den tekst van het ontwerp worden de beschadigingen opgesomd die uit overmacht ontstaan. Er moet bijgevoegd worden wat uit ouderdom verging of in waarde verminderd (art. 1730).

Anderzijds heeft de pachter die enkel zijn verplichtingen uitvoert, geen recht op vergoeding. In Engeland, het klassieke land van de vergoeding wegens meerderwaarde, eischen de pachters heden nog te vergeefs een vergoeding voor de meerderwaarde aan den grond gegeven door een lang aangehouden goede bebouwing (*continuous good farming*).

De Engelsche pachter die na een boerderij in slechten staat ontvangen te hebben, haar in goeden staat na jarenlange goed bestuurde bebouwing teruggeeft, zou, op grond daarvan, geen recht op vergoeding hebben.

De Commissie tot herziening van het Burgerlijk Wetboek verklaarde jaren geleden en hare opmerking is waar gebleven :

» De wet op het contract verplicht elken pachter als goeden huisvader den grond te bebouwen en die verplichting houdt noodzakelijkerwijze de verplichting in de hoeve in goeden staat van bebouwing te brengen, de akkers en weiden hun volle opbrengst te geven. De geleidelijke verbetering van de boerderij zal enkel het gevolg van den volbrachten plicht zijn ».

Er is ten slotte in het regeeringsontwerp een rechtsnieuwigheid; wij verzoeken U ze niet goed te keuren.

Het ontwerp bepaalt de rechten van partijen door middel van twee beschrijvingen, wat elk ander bewijs schijnt uit te sluiten. Nu, de beschrijvingen kunnen onvolledig, verkeerd zijn en, in dat geval, komt het onaannemelijk voor

dat elk ander bewijs afgewezen wordt. Laat ons de regelen van het bewijs in rechte niet wijzigen : de verbetering van het verpachte goed is een stoffelijk feit. Nu, feiten worden door alle rechtsmiddelen bewezen, getuigen en vermoedens inbegrepen. Onder laatstbedoelde moet men natuurlijk de aanduidingen van een regelmatig gehouden landbouwboekhouding rangschikken, waarvan er in het regeeringsontwerp spraak is.

Uwe Middenafdeeling is de meening toegedaan dat een plaatsbeschrijving nuttig is. Zij gaat zelfs zoo ver een der contractanten toe te laten ze den anderen op te leggen.

Maar zij vreest haarkloverijen en krenkingen. Daarom werd het recht de plaatsbeschrijving op te leggen, beperkt tot de eerste drie maanden van de pacht en daarom ook zal de vrederechter in laatsten aanleg beslissen.

Het niet bestaan van een plaatsbeschrijving zal voor noch tegen een der beide partijen een vermoeden scheppen, behoudens toepassing van artikelen 1730 en 1731, wat de huurherstellingen betreft. De vaststellingen van de plaatsbeschrijving kunnen een sterke bewijsgrond zijn, maar daarnaast worden alle andere bewijsmiddelen toegelaten.

Paragraaf 6 van den tekst is aan het Regeeringsontwerp ontleend :

« Alle bepalingen en alle gebruiken die voor doel hebben de bij dit artikel aan den pachter verleende rechten te ontnemen of te beperken, zijn nietig en van geener waarde. »

De vergoeding is algemeen. Naar het voorbeeld van de Engelsche wet handhaaft het ontwerp de bestaande gebruiken, die in plaats van de rechten door de wet aan den pachter toegekend op te heffen of te verminderen, deze integendeel verruimen. De vraag is niet louter theoretisch : in sommige streken van Vlaanderen schijnt de vergoeding wegens draineering door de gewoonte aangenomen : te Poperinghe worden de hopplanten volgens schatting van deskundigen overgenomen; zoo wat overal geschiedt dat ook niet strooien daken; het aanleggen van weiden geeft aanleiding tot een vergelding op sommige plaatsen, enz. De wet legt een minimum op : zij verbiedt de belanghebbenden niet verder te gaan.

Ten slotte « de vergoeding valt ten laste van den verpachter, niettegenstaande alle tegenstrijdige overeenkomsten en gebruiken ».

Het is voordeelig voor den verhuurder dat de meststoffen en verbeteringen ingelijfd werden : zij werden aldus zijn eigendom. Er bestaat overigens geen rechtsbetrekking tusschen den uittredenden en den intredenden pachter. Het is dus de eigenaar, en hij alleen, die de vergoeding verschuldigd is. De wet verklaard niet bestaande alle bepalingen als deze welke wij in een pacht vinden : « Bij het verstrijken van den pachttermijn zullen de pachters recht hebben op een vergoeding voor de bemesting, maar enkel in zoover het goed aan een anderen pachter verhuurd is en enkel ten aanzien van dezen laatste, zonder uit dien hoofde eenig recht tegen den verhuurder te kunnen uitoefenen ».

Welk anderzijds ook het gebruik weze, zal de pachter de vergoeding van zijn eigenaar eischen. Niets belet dezen met den volgende pachter een overeenkomst te sluiten krachtens welke deze hem de waarde terugbetalen zal van hetgene hij bij zijn intreden vond.

AFDEELING IX. — Voorrecht van den verhuurder.

Uwe middenafdeeling neemt den tekst van de Regeering aan, maar met een

lichte wijziging ingegeven door de bezorgdheid om de rechtskundige juistheid.

Het voorrecht geeft den verhuurder de voorkeur op de andere schuldeischers, zelfs op de hypothecaire schuldeischers van den pachter. Het heeft betrekking op de vruchten van den oogst van het jaar, op den prijs van alles wat de hoeve stoffeert en op alles wat tot het bedrijf dient. Sedert de wet van 15 April 1884 heeft de verpachter de voorkeur op den landbouwleener enkel nog voor drie jaren vervallen pachtgeld, voor de loopende pacht en voor de schadevergoeding die hem zou verleend worden wegens de niet-uitvoering van de verplichtingen van den pachter betreffende de huurherstellingen en de bebouwing.

Heeft deze wet artikel 20, 1°, van de hypotheekwet van 16 December 1851, in de beperkte mate van de betrekkingen tusschen den pachter en den geldschietter voorzien van een landbouwvoorrecht gewijzigd en blijven de oude bepalingen voor het overige van kracht? Heeft de landverpachter in mededinging met andere schuldeischers bovendien nog de voorkeur voor de pacht van het jaar dat volgen zal en zelfs, indien de pachten authentiek zijn of indien zij, onderhandsch zijnde, een vaste dagteekening hebben voor al de te nog te vervallen pachtgelden? Zal de hypotheekwet den verpachter bij voortduur een voorrecht verleen en voor een nog niet bestaande schuld? Beschouwt men enkel den tekst, dan schijnt zulks wel de oplossing te zijn.

De vraag wordt niettemin betwist. Er wordt gewoonlijk beweerd dat de wet van 15 April 1884 de kwestie van het voorrecht van den verpachter volledig regelt en dat zij er de beteekenis van bepaalt ten aanzien van alle schuldeischers. Men mag den tekst niet laten voortbestaan van een wettelijke bepaling die men opgeheven verklaart en die we in alle geval opheffen willen. Artikel 9^{bis} van den tekst van uwe Middenafdeeling wijzigd dus op geenerlei wijze de beteekenis van het regeeringsvoorstel.

Uwe Middenafdeeling besluit dus niet tot de eenvoudige opheffing van het voorrecht. En nochtans de rechtsgrondslag van het voorrecht van den verpachter is niet stevig : er zijn andere schuldvorderingen die evenveel belangstelling verdienen als die van den verpachter : halen we die aan van den leener, van den handelaar in meststoffen, van den geneesheer, van den vecarts, van den hoefsmid, enz. Al die personen kunnen benadeeld worden door het bestaan van het voorrecht en diensgevolge wordt het krediet van den pachter verminderd. Waarom bleef uwe Middenafdeeling halverwege staan? Om een praktische reden. In Schotland werd het voorrecht door de wet van 24 Maart 1880 opgeheven. (*An. lég. étr.*, 1881, blz. 11.) Daaruit volgde dat talrijke eigenaars strenger de betaling der achterstallige pachten eischten en sommigen eischten zelfs vooraf de betaling van de pacht, een maatregel die voor den pachter meer geducht is dan de min of meer theoretische vermindering van zijn krediet.

Laat ons dus het voorrecht van den verpachter handhaven, doch enkel voor de pachten van het vervallen jaar en van het loopend jaar, dat schijnt te volstaan opdat hij niet zou meenen streng te moeten optreden tegenover een pachter, die slachtoffer is van ongelukken.

AFDEELING X. — *Verhuring der landelijke goederen van openbare besturen.*

Het vraagstuk betreffende de regeling van het bedrag der pachten ligt niet in het bestek van het ontwerp der Regeering. Deze heeft gemeend hare tusschenkomst te mogen beperken bij de verhuring der goederen die aan de openbare besturen toebehooren.

Krachtens de wet en de reglementen moet Staatsgoed in openbare aanbesteding verhuurd worden door toedoen van het Beheer der registratie en der domeinen, en de verhuring uiterhand is slechts geoorloofd als uitzonderingsmaatregel. (Decreet van 28 October-5 November 1790; wet van 16 Maart 1886, art. 2 en 3; *Pand. b.*, boek 60 : Louage des choses (Bail adm.) en boek 31 : Domaines (admin. des dom.).

Een Koninklijk besluit van 15 Mei 1883, genomen met het oog op eene bijzondere soort van pachten (*Rev. admin.*, boek XXX [1883], bl. 366), huldigt in beginsel, dat de verhuring der gemeentegoederen bij openbare aanbesteding moet geschieden, en artikel 2 van het Koninklijk besluit van 22 Juli 1826 verbiedt nadrukkelijk aan de gemeentebesturen mondelinge pachten aan te gaan.

Dè zaak is niet meer juist dezelfde voor het goed der gemeentelijke Commissiën van openbaren onderstand die, krachtens de wet van 10 Maart 1925, de burgerlijke godshuizen en de burelen van weldadigheid hebben vervangen. Luidens artikel 52 dezer wet moet de eerste verhuring, door de Commissiën van onderstand toegestaan, alsmede de verhuring van het goed waarvoor geene pachtovereenkomst bestaat, geschieden bij openbare aanbesteding. Buiten deze twee onderstellingen wordt tot verhuring overgegaan bij openbaar opbod of uiterhand. Men dient nochtans op te merken dat niet enkel het lastkohier der openbare aanbestedingen met de uitslagen daarvan, de bepalingen en vereischen der uiterhandsche verhuringen, doch ook de aangenomen wijze van verhuring onderworpen zijn aan het advies van den gemeenteraad en aan de goedkeuring van de bestendige deputatie. Deze laatste kan zich dus verzetten tegen elke verhuring en steeds het opbod eischen.

In zake goederen van kerkfabrieken eischt de wet geene openbare aanbesteding, doch wanneer de bestendige deputatie hare goedkeuring moet verleen, kan zij deze afhankelijk stellen van de bekendmaking; een ministerieele omzendbrief van 1882 luidt, dat de aanbesteding de regel moet wezen. (Decreet van 30 December 1809, art. 60 en 62; Ministerieele omzendbrief van 29 November 1882; *Rec. circ. just.*, bl. 868; *Pand. belg.*, V^o, Fabriques d'églises, n^{os} 1017, 1021 en 1022).

De openbare verhuring moet worden verworpen wegens de gevolgen waartoe zij aanleiding geeft: veelal overdreven prijzen en geene veiligheid voor den gebruiker wegens de verplichte geregelde te-huur-stelling bij opbod.

Een Rijksagronoom schreef eens het volgende: « De openbare verhuringen zijn eene schreeuwende onzedelijkheid. Ongebreidelde stijging toe te schrijven aan afgunst, nijd en eigenliefde. Deze gronden worden niet zelden verhuurd tegen het dubbel en soms meer van hunne eigenlijke waarde. Dat geeft aanleiding tot haat onder familiën van eene zelfde gemeente en soms tot verschrikkelijke wraakneming. »

Hetgeen vaak gebeurde vóór den oorlog, is sedert enkele jaren gewoonte geworden: de prijzen heden ten dage bij opbod toegekend zijn dwaas overdreven. En het kwaad ware nog niet zoo erg, indien alléén de ophooger slachtoffer was van zijne dwaasheid. Doch het nieuws van de bereikte prijzen voor de goederen der openbare besturen verspreidt zich licht en heeft een ongunstigen invloed op de pachten door de private eigenaars gevraagd. Waarom, zeggen deze laatsten, zouden wij ons tevreden stellen met twee of drie maal den prijs van 1914, terwijl bij openbare aanbesteding de pachters vrijwillig vijf, tien of vijftien maal dezen prijs bieden?

Het grootste bezwaar van deze regeling is dat het opbod op geregelde tijdstip-

pen moet geschieden. De pachter van een goed dat aan een openbaar bestuur behoort, is nooit zeker het goed bij de volgende verhuur nog te behouden. En het bestuur zelf, dat een voor den grond zorgzamen huurder bezit, is niet bij machte hem de verzekering te geven, dat zijne pacht zal verlengd worden. Wederzijdsche gedwongen en volkomen onzekerheid, dat is het gevolg van den bestaanden toestand. De wet behandelt de besturen als onmondigen, onderwerpt ze aan een regime dat onvereinbaar is met de goed begrepen belangen van den pachter en in strijd met de eischen van de landelijke economie.

In zijne toelichting op het voorstel dat de wet geworden is van 10 Maart 1925 deed wijlen heer Visart terecht opmerken, dat de bestuuren zelf slachtoffer zijn van dit stelsel ; « Het is immers meesttijds veel beter — aldus de heer Visart — een solieden, verstandigen en vasten huurder te hebben dan een toevalligen huurder die zicht verbindt een hoogen prijs voor korten duur te betalen. Dat is onbetwistbaar vooral wanneer het landpachten betreft. Hij alleen is een goed landbouwer, die belang stelt in het verbeteren van den grond en zich er op toelegt zoowel voor de toekomst als voor den dag van heden te werken. De landpacht voor korten duur en de bezetting, aan gestadige mededinging en onzekerheid onderworpen, zijn zoowel in strijd met het belang van den eigenaar als van den pachter. Deze is dan verplicht zijn grond uit te putten. Het verarmen van den grond en de trapsgewijze vermindering van de opbrengst zijn onvermijdelijk, indien het stelsel der openbare toewijzing streng wordt toegepast. Dat blijkt immers duidelijk voor de goederen, die aan dat stelsel onderworpen zijn. De landerijen toebehoorende aan de Besturen en aan de Stichtingen zijn meestal de minst verzorgde en op den duur de minst vruchtbare. Zij liggen als vlekken van gebrekkige en verachte teelt te midden van algemeene verbetering en vooruitgang ». (*Gedrukte Stukken der Kamer 1919-1920, n° 61.*)

Inderdaad de pachter die niet zeker is het gehuurde goed te kunnen behouden is geneigd bij de naderende herverhuur den grond uit te winnen. En indien hij, vertrouwend in de toekomst, zijn grond tot het einde toe goed bewerkt, zullen zijne zorgen den huurprijs doen stijgen en wel tot zijn eigen nadeel. De vrucht van zijn kapitaal en van zijnen arbeid zal hem ontsnappen, hetzij hij uit zijne pacht wordt ontzet, hetzij hij de grootere vruchtbaarheid betalen moet onder den vorm van huurverhooging.

De Regeering is van gevoelen dat eene wetgeving die tot dergelijke misbruiken leidt, niet langer kan worden geduld. De *algemeene bepaling* op het slot van haar ontwerp heeft ten doel dit te verhelpen.

Vooreerst zullen wij er aan herinneren dat artikel 1775 en ook wel artike 1776 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn op de pachten der landelijke goederen van de openbare besturen. Evenals de pachter van private goederen wordt ook de pachter van openbare goederen twee jaar vooraf verwittigd van het lot dat hem te wachten staat.

In zake van wijze van verhuur stelt de Regeering de inschrijving onder verzegelden omslag voor. Uwe Middenafdeeling heeft echter deze bepaling niet aangenomen evenmin overigens als de toezegging bij loting, stelsel dat door den heer Declercq wordt voorgestaan.

De inschrijving is niet veel meer waard dan de openbare verhuur. Het opbod laat den liefhebber toe het aanbod van zijne mededingers te kennen, terwijl hij, bij inschrijving bloot gesteld wordt nutteloos hoogere prijzen dan zijne mededingers voor te stellen. Stel u de geestesgesteldheid voor van een liefhebber die niets af weet van de prijzen waar tegenover hij zal komen te staan ; indien hij

zeer gegronde redenen heeft om huurder te zijn, loopt hij gevaar — en misschien meer dan thans — zijn aanbod te overdrijven ; en wij mogen niet vergeten dat zijn lot voorgoed door zijn aanbod wordt vastgesteld.

De tekst der Regeering kent eene gunst toe aan den vroegeren pachter. Die tekst luidt : « De vroegere pachter, die regelmatig zijn verplichtingen heeft nageleefd, zal, op voorwaarde van zelf een inschrijving ingediend te hebben, het vermogen hebben van voorkeur op den pachtprijs, bereikt door de hoogste inschrijving uitgaande van een als goedgekend persoon. »

Deze bepaling lost het vraagstuk niet op. Inderdaad de vroegere pachter zal dan zooals vroeger de zorgen betalen, die hij aan het gehuwde goed heeft besteed, vermits de voordeelige staat van de hoeve of van de gronden den prijs van het aanbod zal doen stijgen. En niet enkel moet men hier in aanmerking nemen de ernstige liefhebbers die een stuk land in goeden staat willen huren ; nevens hen staat ook de liefhebber die vijandig gezind is tegenover den tegenwoordigen gebruiker : getwist, vijandigheid, nijd, politiek geknoci, bedil onder familieleden wegens erfverdeling of testamentuitvoering ; dat zijn zoovele redenen welke sommige opbieders, die voortaan inschrijvers zouden zijn, kunnen en niet zelden zullen aansporen.

Wordt het voorstel der Regeering aangenomen, dan blijven grootendeels de misbruiken van het huidige stelsel bestaan, namelijk : overdreven aanbiedingen en onveiligheid voor den verbruiker.

Uwe Middenafdeeling stelt u voor, terug te komen tot het voorstel-Van Dievoet van 19 Januari 1921.

In beginsel zouden Staat, provincie, gemeente en elke openbare instelling hunne landelijke goederen verhuren door middel van openbaar aanbod. De volkomen afschaffing van opbod zou inderdaad niet zonder gevaar zijn ; men kan de openbare besturen niet vrij laten uiterhand te onderhandelen, op denzelfden voet als de private personen, zonder misbruiken van een anderen aard te moeten duchten.

Er is echter een liefhebber aan wien men de voorkeur op alle andere geven kan en geven moet, namelijk de uittredende huurder. Het bestuur zou moeten gemachtigd zijn, vrij de voorwaarden van de te hernieuwen huurpacht vast te stellen. Enkel in geval de gebruiker de voorwaarden van het bestuur verwerpt, zou men het opbod moeten aannemen.

Van deze beschouwingen uitgaande, stelt uwe Middenafdeeling volgende tekst voor op alinea 2 :

« Echter, laten deze besturen, ten minste twee jaar vóór het verstrijken van iedere loopende pacht, bij aangeteekenden brief aan de pachter weten of zij geneigd zijn de pacht te hernieuwen, dit met vermelding van den prijs en de voorwaarden welke vooraf onderworpen zullen geweest zijn aan de kennisgevingen en de goedkeuringen zullen hebben ontvangen, voorzien bij de bestuurswetten. De pachter neemt een besluit binnen een termijn van dertig dagen. »

De overheid, aangesteld om advies of goedkeuring te verleen, kan de wijze van verhuring, door de openbare instelling aangenomen, niet betwisten, maar wel een ongunstig advies uitbrengen of hare goedkeuring weigeren, indien de vastgestelde prijs beneden de norma daalt of indien, bij voorbeeld, het bestuur door middel van een overdreven prijs een politieken tegenstrever wilde afwijzen.

Komt men ten slotte niet overeen, wel dan blijft er de openbare aanbesteding. Doch zelfs in dit geval zou een tamelijk verspreid gebruik dienen bekrach-

tigd te worden, dat hier op neerkomt : de gebruiker die regelmatig zijne verplichtingen heeft nageleefd, heeft de voorkeur op den hoogsten prijs der aanbesteding.

Uwe Middenafdeeling is van gevoelen dat deze hervorming die aan de grondregels van ons bestuursrecht in geen en deele afbreuk doet, volstaan zou om meestal de misbruiken die uit het bestaande stelsel voortkomen, te weren.

AFDEELING XI. — *Overgangsbepaling.*

Het ontwerp der Regeering bevat eene overgangsbepaling die vier alinea's behelst. De eerste alinea luidt :

« De beschikkingen dezer wet zijn van toepassing op de pachten van landelijke goederen geldig zijnde op het oogenblik van hare inwerkingtreding, te rekenen van af deze wet. » Deze bepaling kreeg de eensgezinde instemming van al de leden uwer Middenafdeeling.

Luidens alinea 2 zijn de op dit oogenblik geldig zijnde pachten, waarvan de partijen den duur hebben vastgesteld, aan de beschikkingen van de artikelen 1775 en 1776 slechts onderworpen, wanneer zij na 31 December 1926 verstrijken. Deze bepaling is niet toepasselijk, vermits de huurpachter die in 1927 en 1928 vervallen, niet twee volle jaren te voren opzegging kunnen krijgen.

Krachtens alinea 3 worden de pachten, waarvan de duur niet door partijen werd bepaald, verlengd tot 1926 en vervallen in 1926, mits zes maanden te voren opzegging wordt gedaan. De verlenging is feitelijk eene goede zaak, doch nogmaals kan de tekst niet toegepast worden, vermits de inwerkingtreding der wet verdaagd wordt tot op het oogenblik dat de opzegging niet meer kan geschieden.

Uitgaande van het beginsel dat den grondslag uitmaakt van deze alinea en om de zaken te vereenvoudigen, stelt uwe Middenafdeeling U voor, de alinea's 2 en 3 van de overgangsbepaling te vervangen door den volgende tekst :

« Worden verlengd tot op den vervaltermijn van 1929, alle pachten van landeigendommen, zoowel die waarvan partijen den duur hebben bepaald, als die waarvan zij den duur niet hebben bepaald en die welke, voor het in werking treden der wet, bij stilzwijgende inhuring werden hernieuwd. »

Op grond van deze bepaling kan men de nieuwe wet vanaf hare inwerkingtreding onverminderd toepassen op al de landpachten zonder uitzondering.

Alinea 4 der overgangsbepaling betreft de plaatsbeschrijving. Door deze alinea wordt elke der partijen, gedurende een jaar te rekenen van de inwerkingtreding der wet, gemachtigd de andere partij te dwingen de plaatsbeschrijving te doen opmaken. Uwe Middenafdeeling stelt u voor, deze bepaling te verwerpen ; want, niet enkel stelt zij de deur open voor vitterij, maar, hetgeen veel erger is, zij mist haar doel. Inderdaad, men onderstelt dat de pacht reeds loopt sedert eenigen tijd. Gewis kan het gebeuren, dat de pachter het goed juist in denzelfden staat heeft behouden waarin hij het gevonden heeft, en dan zal de plaatsbeschrijving aan niemand kwaad doen. Doch het kan insgelijks gebeuren dat de pachter de hoeve, sedert hij ze in huur heeft, verbeterd heeft, en dan zal de plaatsbeschrijving te zijne nadeele uitvallen, vermits men dan kan meenen dat de gebruiker de hoeve heeft overgenomen in den uitnemenden staat waarin zij thans verkeert, terwijl hij in der waarheid den toestand verbeterd heeft. Anderzijds is het mogelijk dat het goed minder waarde heeft dan op het oogenblik van de verpachting, en in dat geval wordt de plaatsbeschrijving nadeelig voor den eigenaar, vermits zij kan laten vermoeden dat de pachter het goed heeft overgenomen in den staat van ver-

val waarin het thans ligt, terwijl feitelijk de huurder het goed heeft laten vervallen.

. . .

Dit, Mijne heeren, zijn de opmerkingen welke het ontwerp der Regeering alsmede het voorstel Declereq, in zoo verre dit hetzelfde doel beoogt, bij uwe Middenafdeeling heeft doen ontstaan. De voorgestelde wijzigingen veranderen niets in den geest noch in welkdanige grondbepaling van het ontwerp der Regeering. Zij vraagt U onverwijld te willen onderzoeken en goedkeuren eene hervorming welke de Landbouw met billijk ongeduld verwacht.

De Verslaggevers,

E. VAN DIEVOET.

J. MATHIEU.

De Voorzitter.

E. BRUNET.
