

## SÉNAT DE BELGIQUE

---

SÉANCE DU 29 JUILLET 1920

---

Rapport de la Commission de l'Agriculture, chargée d'examiner le Projet de Loi modifiant la législation sur le bail à ferme dans les régions dévastées.

*(Voir le n° 61 du Sénat.)*

---

Présents : MM. le comte T'KINT DE ROODENBEKE, président; DE KERCHOVE D'OUSSELGHEM, le baron RUZETTE et le baron DELLA FAILLE D'HUYSSSE, rapporteur.

MESSIEURS,

Le Projet de Loi soumis à l'examen de la Commission du Sénat a pour objet d'apporter aux règles établies par le Code civil en matière de baux à ferme certaines dérogations restrictives du droit du bailleur.

Edictées au bénéfice des anciens occupants des régions dévastées par la guerre, les modifications proposées revêtent un caractère local provisoire et temporaire.

L'Exposé des Motifs indique les raisons qui justifient ces modifications. Ces motifs sont : l'intérêt existant à ramener dans les régions qu'ils ont dû abandonner les anciens colons, en vue d'aboutir à leur prompt restauration; la nécessité d'assurer aux fermiers, anciens et nouveaux, la certitude de retirer le profit légitime de leur travail de reconstitution agricole, en les protégeant contre les risques d'évictions hâtives et intéressées et contre l'exagération des prix de location.

Pour atteindre ces buts, le Projet de Loi crée en faveur des locataires qui occupaient avant la guerre les terres dévastées : 1° le bénéfice d'un droit de préférence de réoccupation; 2° le droit de jouir du droit de culture de la terre pendant un terme de douze ans; 3° la fixation du prix de location en cas de non accord par un tribunal d'arbitres.

La Commission avait pour devoir d'examiner si les règles exceptionnelles temporaires proposées se trouvaient justifiées; si l'utilité, la nécessité de leur adoption était démontrée.

Pour procéder logiquement à cette enquête, il convient de se rendre un compte exact du régime législatif édicté par le Code civil qui règle aujourd'hui la matière.

La réglementation établie par les auteurs du code, remarquable par une concision et une clarté qui font souvent défaut à nos lois modernes, est basée sur le principe du respect de la liberté des conventions et des règles édictées par les codes antérieurs ou consacrées par l'usage.

Le bail consenti forme la loi des parties, en cas de bail écrit ou verbal. Le législateur n'intervient qu'accessoirement, à défaut de convention actée par écrit, pour régler les intérêts en cause.

La mise en application pendant plus d'un siècle du régime édicté par le code, sans que des récriminations vives, des demandes pressantes de modifications de principe aux règles établies se soient produites, a démontré la haute valeur de ce régime. Il importe de toucher le moins possible à ce monument législatif et d'éviter, si des modifications exceptionnelles à ses dispositions s'imposent, de porter atteinte aux principes qui sont à sa base.

C'est en s'inspirant de ces directives que votre Commission a procédé à l'examen des articles du Projet de Loi. Elle estime que pour rester fidèle au principe sain du respect de la liberté des conventions, base du système du Code civil, il est nécessaire d'apporter au Projet de Loi certains amendements.

Le premier amendement dont elle propose l'adoption se rapporte à l'article 1<sup>er</sup> du projet.

Cet article crée, d'une manière absolue, en faveur de tout locataire qui occupait avant le 1<sup>er</sup> août 1914, soit en vertu d'un bail écrit, soit en vertu d'un bail verbal, des terres comprises dans les périmètres déterminés par la loi du 15 novembre 1919, un droit de préférence pour la réoccupation des terres qu'il s'est vu contraint d'abandonner. Ce droit lui est concédé aux conditions du bail en vigueur avant la guerre. Le locataire ainsi favorisé, bénéficie de plus d'avantages exceptionnels concernant la durée du bail et la fixation du prix de location établis par la loi.

La prétention de vouloir concéder pareil droit, même à titre temporaire, à tous les anciens occupants justifiable en certaines hypothèses, paraît difficile à légitimer, si on entend étendre le bénéfice des dispositions de la loi à tous les anciens occupants sans distinction.

Proclamer cette règle d'une manière absolue et généralisée serait attenter gravement aux droits de propriété.

Pour le démontrer, il suffit d'examiner les hypothèses diverses qui peuvent se présenter : celles de l'existence d'un bail écrit encore en cours, celles de l'existence d'un bail écrit venu à échéance, tacitement prorogé ou d'un bail verbal non dénoncé.

Dans l'hypothèse d'existence d'un bail écrit encore en cours, la disposition de l'article 1<sup>er</sup> échappe à toute critique ; elle ne fait en effet que confirmer la règle établie par l'article 1722 du Code civil réservant au seul locataire le droit de réclamer la résiliation du bail en cas de destruction partielle.

Dans le cas examiné, aucun privilège n'est créé ; le locataire reprend l'exercice d'un droit acquis troublé par la guerre.

Autrement en est-il dans l'hypothèse d'un bail verbal ou prorogé tacitement annuellement révocable. Le locataire ne peut, en pareille occurrence, se prévaloir d'aucun droit acquis. Le droit de préférence que l'on voudrait créer en sa faveur constitue un privilège gratuit, violant le droit du propriétaire de disposer de son bien à son gré.

Il paraît difficile de légitimer, même par l'intérêt qui existe à ramener en leurs foyers ancestraux les anciens colons, la prétention de contraindre un propriétaire, non lié par un contrat antérieur, à concéder la jouissance de sa terre, pour un terme d'années et un taux de fermage imposés, à un locataire ne possédant peut-être pas les aptitudes ou les ressources nécessaires pour en opérer la restauration ou l'exploiter convenablement.

Inadmissible d'une manière absolue en faveur de tout ancien locataire, l'octroi du droit de préférence qu'on voudrait créer semble pouvoir au contraire se justifier dans le cas spécial où l'ancien occupant a repris, sans opposition de la part du propriétaire, la culture de la terre qu'il avait été contraint d'abandonner.

La loi et l'usage ont justement consacré le principe de la tacite reconduction au bénéfice du locataire laissé en possession du bien loué, présument en ce cas, le consentement des parties au renouvellement du bail pour un temps déterminé par l'usage local, il semble juste que le locataire éloigné par la guerre qui a repris sa culture bénéficie de la même présomption et ne puisse être expulsé avant d'avoir recueilli le fruit de son travail.

A raison des motifs développés, la Commission a émis l'avis qu'il y a lieu d'amender l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1<sup>er</sup> en réservant le bénéfice du droit de réoccupation aux locataires anciens, possesseurs d'un bail écrit encore en cours, ou à ceux qui, ayant occupé antérieurement la terre en vertu d'un bail verbal ou tacitement prorogé, *en auront repris la culture avant la publication de la loi.*

L'alinéa 2 de l'article 1<sup>er</sup> devient, en cas d'admission de l'amendement proposé, sans objet et doit être supprimé. L'alinéa 3 règle les conditions à remplir pour jouir du bénéfice de la loi. Cet article semble indispensable pour mettre fin à un état d'incertitude sur les droits des parties qu'il serait dangereux de voir se prolonger.

La Commission estime qu'il serait préférable de voir disparaître d'une manière générale du texte de la loi l'expression « droit de préférence » qui implique une idée de privilège. Les droits accordés par le Projet de Loi aux locataires acceptant la tâche de la remise en culture des terres dévastées se justifient par des principes de justice. Elle propose de substituer aux mots « droit de préférence » les mots « droit de réoccupation ».

L'admission du vœu de la Commission nécessiterait la modification en ce sens du texte de l'article 2 du Projet de Loi.

La Commission propose au Sénat de supprimer les mots : *au cas où le droit de préférence ne serait pas exercé par les personnes mentionnées à*

*l'article 1<sup>er</sup>*, qui, en cas d'admission de l'amendement qu'elle propose à l'article 1<sup>er</sup>, paraissent sans utilité.

Pour plus de précision, elle estime qu'il convient également de modifier la phrase finale de l'article et de la libeller comme suit : « pour autant qu'ils ne soient point liés par un bail antérieur à sa publication ».

L'article 4 du Projet de Loi fixe la durée minima obligatoire des baux. Cette disposition paraît justifiée par les circonstances exceptionnelles résultant de la dévastation des terres occupées. La restriction apportée aux droits du propriétaire est légitimée par la nécessité de sauvegarder les intérêts du locataire qui entreprend la tâche ardue de la restauration du domaine loué. Ce principe ne paraît point heurter les principes du Code civil. Celui-ci fixe en effet en l'absence de convention, la durée du bail au temps nécessaire pour que le preneur puisse recueillir tout le fruit du bien affermé dû à son travail. Il paraît légitime d'appliquer ce principe dans le cas exceptionnel où le locataire a entrepris la restauration du bien loué. Le terme de douze années pourrait être réduit à neuf ans.

De commun accord avec l'honorable Ministre de l'Agriculture, la Commission propose de substituer dans le deuxième alinéa de l'article 4 aux mots « depuis la conclusion d'un nouveau bail », les mots « depuis l'entrée en vigueur du nouveau bail ».

L'article 5 fixe pour les bénéficiaires de la loi le mode de détermination du prix du fermage. Celui-ci doit être fixé par période triennale et révisé à l'expiration de chaque période, soit de commun accord entre parties, soit par arbitrage.

La mesure a pour but d'empêcher que par une hausse de prix exagérée le propriétaire ne puisse obliger le locataire à renoncer aux avantages que la loi lui concède ; elle n'atteint pas les baux contractés avant la publication de la loi.

Sous réserve des amendements proposés, la Commission, à l'unanimité des membres présents, propose au Sénat l'adoption du Projet de Loi.

*Le Rapporteur,*

B<sup>on</sup> H. DELLA FAILLE D'HUYSSSE.

*Le Président,*

C<sup>te</sup> T'KINT DE ROODENBEKE.

**Amendements proposés par la  
Commission.**

ARTICLE PREMIER.

Modifier cet article comme suit :

Premier alinéa. — Les cultivateurs qui occupaient au 1<sup>er</sup> août 1914, en vertu d'un bail écrit, des terres situées à l'intérieur des périmètres déterminés par application de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 15 novembre 1919 et ceux qui occupaient pareilles terres en vertu d'un bail verbal ou tacitement prorogé et en ont repris la culture, leurs successeurs universels ou à titre universel, jouiront du droit de réoccuper ou de conserver l'occupation des terres, anciennement affermées par eux, aux conditions du bail en vigueur au 1<sup>er</sup> août 1914 sous bénéfice des modifications prévues par la présente loi.

Deuxième alinéa. — A supprimer.

Troisième alinéa. — Supprimer les mots : « soit pour un ancien, soit pour un nouveau locataire ».

Quatrième alinéa. — Remplacer les mots : « droit de préférence » par les mots : « droit de réoccupation ».

ART. 2.

Supprimer les mots : « au cas où le droit de préférence ne serait pas exercé par les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> ».

**Amendementen door de Commissie voor-  
gesteld.**

EERSTE ARTIKEL.

Dit artikel te doen luiden :

Eerste lid. — De landbouwers die op 1 Augustus 1914, krachtens een geschreven pacht, gronden hadden, gelegen binnen de omtrekken vastgesteld bij toepassing van artikel 1 der wet van 15 November 1919, alsmede de landbouwers die dergelijke gronden hadden krachtens een mondelinge of stilzwijgend verlengde pacht en er opnieuw de bebouwing van ondernomen hebben, hunne algemeene opvolgers of opvolgers ten algemeenen titel, genieten het recht van wederinbezitneming of van inbezithouding der vroeger door hen gepachte gronden op de voorwaarden der pacht welke op 1 Augustus 1914 van kracht was, behoudens de bij deze wet voorziene wijzigingen.

Tweede lid. — Te doen wegvallen.

Derde lid. — De woorden : « hetzij door een gewezen, hetzij door een nieuwen pachter » te doen wegvallen.

Vierde lid. — De woorden : « voorkeurrecht » te vervangen door de woorden : « recht van wederinbezitneming. »

ART. 2.

De woorden : « Ingeval de bij artikel 1 vermelde personen van hun voorkeurrecht geen gebruik zouden maken » te doen wegvallen.

*In fine*, modifier comme suit la dernière phrase de l'article 2 : « pour autant qu'ils ne soient pas liés par un bail écrit antérieur à sa publication ».

ART. 4.

Substituer les mots « neuf ans » à ceux de : « douze ans ».

*In fine*, substituer les mots : « soit depuis l'entrée en vigueur du nouveau bail » aux mots : « soit depuis la conclusion ».

Aan het slot, den laatsten volzin van artikel 2 te wijzigen als volgt : « voor zooveel zij niet gehouden zijn door een geschreven pacht van vóór de bekendmaking dezer wet. »

ART. 4.

De woorden : « twaalf jaar » te vervangen door de woorden : « negen jaar. »

Aan het slot, de woorden : « hetzij bij het sluiten » te vervangen door de woorden : « hetzij sedert het van kracht worden van de nieuwe pacht. »