
Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 25 JANVIER 1890.

Location des biens ruraux appartenant aux établissements qui jouissent de la
personnification civile.

DÉVELOPPEMENTS.

MESSIEURS,

Le but du projet de loi que j'ai l'honneur de déposer est de faire l'expérience des baux de ferme à fermage variable suivant les prix des produits agricoles, en les rendant obligatoires pour les biens appartenant aux administrations jouissant de la personnification civile.

En d'autres termes, je veux montrer aux cultivateurs les avantages des baux à fermage variable.

Ces baux à fermage variable auront pour conséquences :

- 1° De donner aux propriétaires un fermage moyen plus élevé ;
- 2° D'éviter la ruine des locataires résultant de la baisse des prix des produits en plein cours de bail ; d'augmenter les bénéfices du locataire, qui, désormais assuré de payer facilement son fermage, n'aura plus l'esprit tourmenté par la question des prix des produits, s'appliquera uniquement à produire beaucoup, produira plus et mieux et retirera, par conséquent, un plus grand bénéfice.

Dans le système que je propose, le propriétaire recevra le prix de son fermage à date absolument fixe ; par suite, le privilège qui existe en faveur du propriétaire deviendra inutile ; il pourra être réduit à l'année en cours, jusqu'un mois après l'échéance du fermage.

Comme conséquence, le locataire, retrouvant la libre disposition de son mobilier, pourra obtenir un crédit qu'il n'a point aujourd'hui et dont tous nous reconnaissons l'absolue nécessité.

Tel est le but du projet de loi qui, par son application obligatoire aux biens ruraux des hospices, bureaux de bienfaisance, fabriques d'église, communes, etc., fera connaître les avantages des baux à fermage variable jusque dans les plus petits villages du pays ; avantages que je vais démontrer.

Actuellement, le fermage est presque toujours une somme fixe, généralement la même pendant toute la durée du bail.

Que les produits agricoles se vendent bien ou mal, le fermage est le même ; le locataire doit supporter seul les chances de la fluctuation des prix ; il en recueille tout le bénéfice, comme il devrait en supporter toute la perte ; mais, en pratique, il n'en est point absolument ainsi.

En effet, de 1850 à 1876, l'agriculture a été prospère ; les fermages ont généralement haussé du simple au double pendant cette période ; à chaque renouvellement de bail de neuf années, le fermage augmentait de 25 à 35 p. %.

Cette augmentation, stipulée à chaque renouvellement de bail, était la résultante des augmentations annuelles successives qui s'étaient produites pendant le cours du bail précédent et dont le locataire avait retiré seul tout le bénéfice, à l'exclusion du propriétaire.

Celui-ci n'a rien reçu de la plus-value annuelle du revenu en plein cours de bail ; il a dû attendre la fin du bail pendant trois périodes successives de neuf années avant de pouvoir toucher une augmentation de fermage ; c'est-à-dire, en résumé, que le propriétaire n'a pas profité de la hausse des prix des produits, sinon à partir de la fin du bail.

Mais, depuis 1876 jusqu'à ce jour, les affaires devinrent plus difficiles en agriculture, les produits agricoles se sont vendus à moindres prix, les fermiers n'ont pu faire honneur à leurs engagements, et, après avoir perdu eux-mêmes une partie de leur avoir, ils ont réclamé des diminutions de fermage que les propriétaires ont dû accepter en plein cours de bail.

Telle est la véritable situation pendant une période de quarante années : de 1850 à 1890.

Il en résulte à toute évidence que, en cas de hausse des prix des produits en cours de bail, le propriétaire ne profite pas de cette hausse, tandis que, en cas de baisse des prix, il en supporte en partie les fâcheux effets.

Le fait est patent, mais l'exemple suivant le fera mieux voir encore.

Supposons un bail fait pour une terre portant habituellement des céréales valant 20 francs lors de la signature du bail.

Si, l'année suivante, le prix du produit monte à 45 francs, — comme le froment en 1847, — le propriétaire recevra son fermage, mais rien que son fermage.

Mais si, au contraire, le prix descendait à 11 francs, — comme en 1828-1829, — le locataire ne pourrait point payer, et le propriétaire devrait consentir une réduction du prix du fermage.

Voilà la vérité !

Donc, aujourd'hui, le propriétaire ne profite point de la hausse des prix de vente en cours de bail ; il subit, au contraire, les effets de la baisse.

Le mode actuel de faire les baux est donc défectueux pour le propriétaire,

et le bail à fermage variable suivant les prix des produits agricoles est le seul qui ménage ses intérêts.

Je pense que cette affirmation ne peut être contestée.

Il en résulte que le fermage variable donnera au propriétaire un revenu moyen plus élevé que par le système de bail actuellement en usage.

Voyons maintenant si les locataires sont plus heureux que les propriétaires en faisant usage des baux à fermage fixe.

Sans doute, pendant la période de 1830 à 1876, que je rappelais tantôt, la position du locataire a été splendide : il a recueilli seul les effets de la prospérité pendant le cours du bail, et si c'eût été les mêmes locataires de 1876 à ce jour, ils auraient dû logiquement subir les pertes résultant de la baisse en cours de bail. Mais, en général, ce ne sont plus les mêmes personnes ; ce sont peut-être leurs enfants qui se sont établis, souvent avec un capital insuffisant ; ils ont perdu une partie de leur fortune et auraient été complètement ruinés si les propriétaires n'avaient consenti des réductions de fermage.

Telle est la véritable situation de nos agriculteurs, qui sont tous atteints plus ou moins fortement dans leur intérêts et dont malheureusement une partie a même été ruinée complètement par la baisse des produits de la culture.

Si le fermage, au lieu d'être une somme fixe, avait été variable suivant les prix des produits, les locataires auraient été atteints dans leurs revenus depuis 1876 : mais jamais ils n'auraient perdu un centime de leur capital par suite de la baisse des prix ; ce capital serait aujourd'hui absolument intact ; ils auraient même fait des économies.

Au lieu d'avoir l'esprit tracassé par le paiement d'un fermage que la situation ne comportait pas, ils auraient vécu tranquillement en portant toute leur attention sur la production, employant la culture intensive pour produire beaucoup, et, en fait, ils auraient produit beaucoup plus ; car, comment veut-on qu'un fermier embarrassé par sa situation financière, par le paiement d'un fermage exagéré pour l'époque, voie bien les chiendents qui poussent sous ses pas ?

Au lieu de faire arracher ces chiendents, ne l'avons-nous par vu trop souvent chercher un remède factice dans la boisson, oubliant ainsi sa culture d'une façon plus ou moins partielle, et, voyant son capital diminuer chaque année, allant à l'époque du paiement du fermage subir l'humiliation de devoir demander à son propriétaire une réduction de loyer, réduction qui naturellement n'a pas été facilement accordée, ni sans blessures pour son amour-propre ?

Car, en définitive, en saine logique, le propriétaire aurait toujours pu refuser cette diminution de loyer en demandant à son locataire ce qu'il aurait payé si le froment était monté à 55 ou 40 francs. Les propriétaires ont bien fait de diminuer les prix dans la mesure du possible : les locataires actuels sont victimes d'une situation dont ils n'ont éprouvé que les mauvais effets.

Mais, en théorie et en pratique, cela doit-il encore continuer ? Je réponds :

Évidemment non, si nous pouvons arriver à empêcher le retour d'aussi graves mécomptes!

Les propriétaires et locataires le peuvent.

Ils peuvent se garer des effets trop sensibles de la hausse ou de la baisse des produits, en réglant les fermages proportionnellement aux prix de ces produits et notamment de ceux que le locataire cultive principalement.

J'ai eu l'honneur de développer la même idée, l'année dernière, lors de la discussion du Budget de l'Agriculture.

J'ai montré un moyen de mettre cette idée en pratique; j'ai montré comment on peut déterminer un fermage proportionnel au prix d'un ou de plusieurs produits agricoles; j'ai montré que l'on peut prendre pour base tous les produits de la ferme du moment qu'ils se vendent suivant des mesures métriques, soit au poids, comme le froment, le seigle, l'avoine, l'orge, le foin, la betterave, le bétail pour la boucherie, les fruits, le beurre, etc.; soit que les produits se vendent au litre, comme le lait.

Il ne sera peut-être pas inutile que je répète en quelques mots la façon de procéder pour arriver à établir un fermage sur ces bases.

Je pars de ce principe qu'au moment où, comme aujourd'hui, on se met d'accord sur un prix de location en argent, ce prix, au moment de la convention, est toujours celui d'une quantité de produits de la ferme.

Ainsi, si une ferme est estimée à 100 francs de location par hectare, quand le froment est à 20 francs, ce loyer de 100 francs représente le prix de 500 kilogrammes de froment au moment de la convention.

Si une ferme vaut un loyer de 100 francs par hectare, quand l'avoine est à 15 francs, ce loyer correspond au prix de 666 kilogrammes $66/100$ d'avoine. et, dans chacun de ces cas respectivement, au lieu de dire dans le bail que le fermage est de 100 francs, on dira, dans le premier cas, qu'il est, par hectare, le prix de 500 kilogrammes de froment, et, dans le second cas, qu'il est le prix de 666 kilogrammes $66/100$ d'avoine.

Telle est la base du raisonnement que je fais pour trouver cette formule de fermage variable suivant les prix des produits de la ferme.

On aura donc un fermage proportionnel au prix d'un produit de la ferme en disant dans le bail que le fermage sera le prix d'une quantité déterminée de ce produit.

Si le fermage doit être variable suivant les prix de deux produits, par exemple dans le rapport de $4/10$ proportionnel au prix du froment et de $6/10$ proportionnel au prix de l'avoine, dans le cas cité plus haut d'un hectare valant 100 francs de location au moment de la signature du bail, quand le froment vaut 20 francs et l'avoine 15 francs; attendu que $4/10$ de 100 francs, prix du fermage, font 40 francs, et que 40 francs est le prix de 200 kilogrammes de froment à 20 francs; attendu que $6/10$ de 100 francs, prix du fermage, font 60 francs, et que 60 francs est le prix de 400 kilogrammes d'avoine à 15 francs, on dira que le fermage sera égal au prix de 200 kilogrammes de froment plus le prix de 400 kilogrammes d'avoine.

On peut rendre ainsi le fermage variable suivant le prix de deux, quatre,

six... produits déterminés, dans la proportion où ces produits sont habituellement cultivés dans la ferme.

J'ai donné, en annexe à mon discours du 14 mai dernier (*Annales*, p. 4425), une formule de loyer variant avec les prix de quatre produits différents : je n'en parlerai plus ici, afin de ne pas abuser de l'attention de la Chambre, mais je la reproduirai en annexe à mon discours (*).

J'affirme, en tous cas, que je puis établir un fermage variable avec les prix d'un nombre quelconque de produits de la ferme se vendant à la mesure métrique.

Mais, pour le fonctionnement de ce bail, il est nécessaire d'y stipuler sur quel marché et à quelle époque de l'année les prix des produits seront ceux qui détermineront le fermage. Ainsi, par exemple, on dira : Le fermage, par hectare, sera le prix de 500 kilogrammes de froment du pays, sur le marché de Namur, au second marché de novembre.

(*) Supposons une ferme valant 100 francs de location par hectare et dans laquelle, en dehors des herbages et divers, on cultive généralement : 50 p. $\frac{2}{10}$ en betteraves; 50 p. $\frac{1}{10}$ en froment; 15 p. $\frac{2}{10}$ en orge; 25 p. $\frac{2}{10}$ en avoine.

Supposons que l'on veuille faire varier le fermage suivant les prix et au prorata de l'importance de la culture de ces quatre produits.

Supposons qu'au moment de la signature du bail, les betteraves se vendent 22 francs les onze degrés par 1,000 kilogrammes dans les deux sucreries les plus voisines; supposons le froment à 18 francs, l'orge à 17 francs et l'avoine à 14 francs les 100 kilogrammes sur le marché voisin, au moment où l'on va signer le bail de la ferme valant 100 francs de location.

Ces 100 francs de location, au moment de la signature du bail, se décomposent donc proportionnellement à la culture comme plus haut, savoir :

50 francs sur la culture des betteraves;
50 — — — du froment;
15 — — — de l'orge;
25 — — — de l'avoine.

Total 100 francs, qui sont d'accord avec les prix supposés ci-dessus au moment de la signature du bail :

50 francs correspondent au prix de 4,565 65/100 kilogrammes de betteraves à 22 francs;
50 — — — de 166 66/100 — — de froment à 18 francs;
15 — — — de 88 24/100 — — d'orge à 17 francs;
25 — — — de 178 57/100 — — d'avoine à 14 francs.

On formulera, dans ce cas, le fermage de la façon suivante :

Le fermage par hectare sera le prix de 4,565 65/100 kilogrammes de betteraves au prix moyen des achats de betteraves pendant et pour l'année en cours par les deux sucreries les plus voisines, plus le prix de 166 66/100 kilogrammes de froment du pays, plus le prix de 88 24/100 kilogrammes d'orge, plus le prix de 178 57/100 kilogrammes d'avoine, ces trois derniers prix étant ceux des grains de bonne qualité sur le marché de la ville de... (à désigner) au 1^{er}, 2^e ou 3^e... (à désigner) marché du mois de... (à désigner) chaque année du bail.

Au moment de la signature du bail, le total des prix des diverses quantités de ces quatre produits est fr. 99-99, soit 100 francs, prix convenu pour la location.

A l'avenir, le fermage variera chaque année avec les prix des quatre différents produits, dans la proportion de l'étendue de leur culture respective.

Si un bail est ainsi fait au point de vue du fermage, il suffira au locataire, pour payer le loyer d'un hectare, de vendre 500 kilogrammes de froment sur le marché de Namur, au second marché de novembre et d'en porter le prix à son propriétaire.

Si le froment vaut plus tard 25 francs, le fermage de cette année sera 125 francs; si le froment ne vaut que 15 francs, le loyer sera 75 francs.

Peu importe alors, pour le locataire, au point de vue du fermage, que les prix des produits haussent ou baissent; en vendant, dans l'exemple ci-dessus, 500 kilogrammes de froment au deuxième marché de novembre à Namur, il pourra chaque année payer son fermage.

Le locataire bénéficiera sur le surplus de sa production si le froment est à prix élevé; il gagnera moins si ce prix est plus bas; mais il est bien certain de pouvoir payer son loyer, quels que soient les prix des produits, et il est certain de pouvoir le payer à date fixe, qui, dans l'exemple ci-dessus, pourrait être fixée au 1^{er} décembre.

J'ai fait un bail de l'espèce en 1887; le texte figure aux *Annales parlementaires* de 1889, page 1020 (discussion du Budget de l'Agriculture), et la formule du fermage est la suivante :

« Le preneur payera au bailleur, pour prix de la location par hectare, une somme égale au prix de 240 kilogrammes de froment petit roux et de 350 kilogrammes d'avoine, prix moyen du marché de Namur, pendant le mois de novembre de chaque année..... »

Ce paiement à date fixe constitue un nouvel avantage pour le propriétaire.

Et si, ayant un fermage variable avec les prix des produits, le fermier ne paye pas à date absolument fixe, c'est que ce fermier est un négligent dont il y aurait lieu de se défaire au plus tôt.

Une des conséquences de ce système est de se rapprocher de plus en plus des baux à longs termes, car si la quantité des produits dont le prix annuel donne le fermage est justement déterminée, il n'y a plus de raisons de fixer un terme au bail, sauf pour la réserve relative aux améliorations apportées à la culture; et si on pouvait trouver le moyen de fixer les rapports du propriétaire et du locataire au point de vue de l'enrichissement du sol, de son appauvrissement, de ce qui revient au locataire ou de ce qu'il aurait à payer à cet égard à fin de bail, on pourrait dire que le bail est illimité, sauf droit de résiliation en se prévenant réciproquement un nombre d'années égal à celui de l'assolement moyen de la ferme louée, car la prospérité plus ou moins grande de l'agriculture en général amènerait une variation annuelle de fermage proportionnelle par le système que je préconise.

En résumé, Messieurs, le système que j'expose se réduit à ceci.

Parmi les produits retirés de la culture, une partie bien déterminée dans le bail serait vendue par le fermier à une époque stipulée, sur un marché désigné, et le prix de cette quantité de produits serait acquis au propriétaire en paiement complet du fermage.

N'est-il pas vrai que, dans ces conditions et au point de vue du paiement du fermage, le fermier n'a plus à s'inquiéter du prix des produits; qu'il est

certain de payer facilement son propriétaire à date absolument fixe ; que, dès lors, il fera toujours honneur à ses engagements ; et, par conséquent, toute son attention pourra être concentrée sur la quantité de produits à obtenir. Ce système poussera donc à la culture intensive et le cultivateur produira ainsi davantage en recueillant tout naturellement le bénéfice de cet excédent de production.

Car, remarquez-le bien, Messieurs, le système que j'expose laisse au cultivateur les bons résultats qu'il obtiendra par sa valeur personnelle. Si ce cultivateur est instruit, actif, intelligent ; s'il a les capitaux nécessaires ; s'il a soin d'assurer ses récoltes contre l'incendie et la grêle ; s'il assure son bétail contre la maladie et la mortalité, il n'a pour ainsi dire plus de mécomptes à craindre, et tout ce qu'il retirera en produits au-delà de la quantité dont le prix constitue le fermage sera à son bénéfice exclusif.

Seuls les effets du prix de vente des produits, c'est-à-dire l'inconnu, contre lequel personne ne peut se garer, sont supportés partie par le propriétaire et partie par le locataire.

Je disais tantôt que le propriétaire, par ce système de fermage, sera désormais certain d'être payé à la date fixée ; par conséquent, le privilège dont il jouit aujourd'hui au détriment du fermier ne lui sera plus nécessaire.

Le propriétaire pouvant s'en passer, la loi devrait le réduire à l'année en cours, jusqu'un mois après l'échéance du fermage ; et, si le privilège est ainsi réduit à un an, le cultivateur reprend la libre disposition de son mobilier, qui, dans certaine limite, pourra servir de base pour lui faire obtenir un crédit dont il a grandement besoin.

Telles sont, Messieurs, les conséquences avantageuses du système de fermage variable, pour le propriétaire, pour le locataire, qui, outre une rémunération plus grande, pourra, dans un avenir prochain, obtenir du crédit.

Depuis que j'ai exposé ces idées en 1889, lors de la discussion de budget de l'Agriculture, j'ai eu de nombreux entretiens tant avec des propriétaires qu'avec des locataires,

Je n'ai pas rencontré un seul locataire qui n'en fût point partisan, et la plupart des propriétaires pensent de même ; mais tous craignent les difficultés d'application : ils craignent de s'engager pour neuf années dans un inconnu qu'ils appréhendent, sans cependant rien articuler de précis ; tous voudraient en voir faire l'expérience.

C'est le besoin de cette expérience qui m'a conduit à déposer le projet de loi que je sou mets à vos délibérations.

Il est clair que nous toucherions à la liberté des conventions si nous forçons, par une loi, les propriétaires et les locataires à traiter d'après le système que je préconise, et il ne peut être question d'entrer dans cette voie ; mais nous pouvons faire l'expérience sous les auspices de l'État, en obligeant les administrations qui sont sous sa tutelle à ne plus consentir que des baux à fermages variables.

Il est évident que, si l'expérience est satisfaisante, comme je le prévois, nous n'aurons porté préjudice ni à nos administrations, ni à leurs locataires ; au contraire, ils jouiront des avantages exposés plus haut.

Si, par contre, l'expérience fait découvrir certains inconvénients que je ne soupçonne pas, les Chambres pourront toujours y parer en changeant ou en rapportant la loi.

Je dis cela, toutefois, comme pis aller, car je ne crois pas à ces inconvénients.

Pour l'application de ce système de fermage aux baux des administrations publiques, l'adjudication se ferait non plus par enchères exprimées en espèces, comme actuellement, mais aux enchères de quantités de produits dont les prix représenteront le fermage.

Si le fermage devait être proportionnel aux prix de plusieurs produits, l'administration déterminerait d'abord les quantités des divers produits, moins un, dont le prix serait une partie du fermage et ferait l'adjudication sur cette dernière quantité. Ainsi, on dirait, par exemple, dans le cahier des charges : Le fermage sera le prix de 200 kilogrammes de froment, plus le prix de 2,000 kilogrammes de betteraves titrant onze degrés, plus le prix d'une quantité d'avoine à fixer par le soumissionnaire !

L'adjudication se ferait donc sur la quantité d'avoine seulement, les quantités des autres produits étant fixées par le cahier des charges.

Quant au projet de loi en lui-même, il ne demande guère d'explications.

J'excepte de la loi les biens forestiers et maraîchers, et je vais même jusqu'à donner au Gouvernement le droit de faire exception pour d'autres biens, lorsque les autorités compétentes sont d'accord à ce sujet, dans des cas difficiles qui pourraient se présenter.

On m'a fait l'objection que le fermage variable rendrait difficile l'établissement des budgets des administrations tombant sous l'application du projet de loi : mais les administrations n'ont pas que des biens ruraux ; elles en ont souvent d'autres ; elles peuvent inscrire au Budget le chiffre moyen prévu de location avec, au besoin, un compte-réserve, qui servira de régulateur.

Le projet de loi prévoit la manière de déterminer les prix des produits agricoles sur les différents marchés.

Enfin, quoique les mercuriales actuelles me paraissent suffisamment exactes pour servir à l'application du projet de loi, j'ai pensé que, pour éviter tout soupçon, il vaut mieux établir une nouvelle mercuriale faite par les intéressés eux-mêmes : deux propriétaires et deux locataires par arrondissement se réuniraient chaque mois à l'hôtel provincial, sous la présidence du gouverneur, et, au moyen de renseignements pris sous leur responsabilité, dresseraient le tableau des divers prix de tous les produits agricoles sur les divers marchés de la province pendant le mois précédent.

Ces prix seraient insérés au *Mémorial administratif* pour qu'on puisse les consulter dans toutes les communes et ils pourraient servir de base pour le jeu régulier des fermages variables.

La loi ne serait obligatoire que trois mois après sa promulgation au *Moniteur*, afin de permettre à M. le Ministre d'en dresser les détails d'exécution.

Quant à la dépense nécessaire, elle est peu importante; elle est insignifiante comparativement aux grands intérêts qu'il s'agit de soutenir.

J'espère que la Chambre voudra donner à l'agriculture la preuve de l'intérêt qu'elle lui porte, en votant la loi d'expérience que je sollicite.



PROPOSITION DE LOI.

ARTICLE PREMIER.

La location des biens ruraux appartenant aux établissements jouissant de la personnification civile n'est autorisée que si le fermage est variable annuellement suivant les prix d'un ou de plusieurs produits agricoles.

ART. 2.

Il est fait exception à l'article précédent pour ce qui concerne la location des biens ruraux servant à la culture forestière et de ceux servant à la culture maraîchère.

A la demande des établissements intéressés et de l'avis conforme des conseils communaux et des députations permanentes, le Gouvernement peut, par arrêté royal, étendre cette exception à d'autres biens, dans le cas où l'application de la présente loi présenterait de grandes difficultés.

ART. 3.

Il est institué dans chaque province une commission composée du gouverneur-président, de deux propriétaires et de deux locataires, avec suppléants, par arrondissement.

Ces deux propriétaires et deux suppléants ainsi que les deux locataires et deux suppléants sont élus respectivement par les propriétaires et locataires d'au moins deux hectares de biens ruraux.

Ils sont élus pour huit années et renouvelés par moitié tous les quatre ans.

ART. 4.

Ces commissions ont pour attribution de déterminer les prix de tous les produits agricoles sur les différents marchés de la province à toutes les époques de l'année.

Ces prix sont insérés au *Mémorale administratif*.

Les membres de ces commissions touchent des jetons de présence dont la valeur est fixée par arrêté royal.

ART. 5.

Les frais occasionnés par ces commissions sont supportés par les provinces.

ART. 6.

La présente loi sera obligatoire, trois mois après sa publication au *Moniteur*; toutes les dispositions qui lui sont contraires sont abrogées.

ART. 7.

Les détails d'exécution de la présente loi sont réglés par arrêté royal.

HENRICOT.
