

SÉNAT DE BELGIQUE

RÉUNION DU 21 SEPTEMBRE 1952

Rapport des Commissions réunies de la Justice et de l'Agriculture, chargées de l'examen du Projet de loi temporaire relatif à la réduction de certains fermages.

(Voir le n° 148 du Sénat.)

BELGISCHE SENAAAT

COMMISSIEVERGADERING VAN 21 SEPTEMBER 1952

Verslag uit naam van de Vereenigde Commissiën van Landbouw en van Justitie, belast met het onderzoek van het ontwerp van tijdelijke wet betreffende de vermindering van sommige pacht prijzen.

(Zie n° 148 van den Senaat.)

Présents : MM. DUBOST, président ; ASOU, BEAUDUIN, CLESSE, DE CLERCQ (Jos.), le baron DELVAUX DE FENFFE, le baron DE MOFFARTS, le baron d'HUART, DIRIKEN, DISIÈRE, le baron DU FOUR, FERMINNE, HÉNAULT, HUISMAN-VAN DEN NEST, LEURQUIN, LIMAGE, MULLIE, PAULSEN, VAN DE MOORTELE, VAN DIEREN, VAN FLETEREN, VAN VLAENDEREN, le baron VAN ZUYLEN, VERHEYDEN et MM. JABON et LEGRAND, rapporteurs.

MADAME, MESSIEURS,

La Commission de l'Agriculture, dans sa séance du 5 juillet 1932, les Commissions réunies de l'Agriculture et de la Justice, dans leur séance du 19 juillet, ont procédé à l'examen du projet de loi déposé par le Gouvernement et tendant à faire décréter certaines mesures temporaires en matière de fermages.

L'Exposé des motifs de ce projet souligne, à juste titre, le caractère de gravité exceptionnelle de la crise que traverse actuellement notre agriculture.

Le fait est indéniable et nos cultivateurs demandent avec instance que les pouvoirs publics, dans la limite des possibilités, s'attachent à rechercher et à faire voter au plus tôt les mesures qui s'imposent et qui pourraient permettre, tout au moins aux exploitants de la terre, d'échapper à une ruine imméritée en limitant le champ des lourdes pertes qu'ils ont actuellement à subir.

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

De Commissie van Landbouw, in haar vergadering van 5 Juli 1932, en de Vereenigde Commissiën van Landbouw en van Justitie, in hun vergadering van 19 Juli, zijn overgegaan tot het onderzoek van het wetsontwerp door de Regeering ingediend en strekkende tot het doen uitvaardigen van sommige tijdelijke maatregelen op het stuk van landpacht.

De Memorie van Toelichting van het ontwerp doet terecht den buitengewoon ernstigen aard van de crisis uitschijnen, die de landbouw thans doorworstelt.

Het valt niet te loochenen en onze landbouwers vragen met nadruk dat de openbare besturen, binnen de grens van het mogelijke, zouden trachten zoo spoedig mogelijk de noodige maatregelen te doen opsporen en aannemen die aan de landbouwers toelaten zouden een onverdienden ondergang te vermijden, met de zware verliezen die zij thans ondergaan binnen zekere perken te houden.

Certes, le législateur et le Gouvernement ne sont point restés jusqu'ici inactifs, et certaines dispositions ont déjà été prises au profit des agriculteurs, mais il s'avère que ces dispositions sont insuffisantes. D'autres sont proposées : encore soulèvent-elles des problèmes de nature excessivement délicate, et tout récemment la Commission de l'Agriculture du Sénat a décidé d'ajourner l'examen des divers projets en cours, pour permettre l'étude plus approfondie des remèdes à apporter au mal que nous venons de signaler.

Nous ne pouvons que souhaiter voir, dans ce domaine, mettre sur pied le plus tôt possible une formule qui, s'inspirant de l'importance des intérêts agricoles en fonction de l'intérêt général, puisse obtenir l'adhésion de tous les groupes.

* * *

Mais en attendant, il est tout au moins un des aspects du problème au sujet duquel il semble qu'on puisse prendre position sans plus tarder : c'est celui qui fait l'objet du projet dont le Gouvernement a pris l'initiative et qui a trait, nous l'avons dit, à certaines mesures spéciales et temporaires en matière de fermages.

La Commission de la Justice, à la demande de la Commission de l'Agriculture, a été amenée conjointement avec celle-ci, à s'occuper de l'examen de ce projet. Celui-ci comporte, en effet, un côté juridique manifestement important, puisqu'il amène réglementation et, le cas échéant, modification des rapports contractuels entre propriétaires et fermiers, tels qu'ils résultent de conventions librement consenties.

Il y a là apparemment un fait grave qui n'a pas été sans inquiéter certains esprits, encore qu'ils soient tout disposés à venir en aide aux cultivateurs.

De wetgever en de Regeering zijn beslist niet werkeloos gebleven en reeds werden, ten behoeve der landbouwers, sommige bepalingen genomen die echter onvoldoende bleken. Andere werden voorgesteld : zij doen evenwel uiterst kiesche vraagstukken rijzen en onlangs heeft de Senaatscommissie van Landbouw besloten het onderzoek der verschillende aanhangige ontwerpen te verdagen, om de middelen tot bestrijding van het door ons aangehaalde kwaad grondiger te onderzoeken.

Wij kunnen enkel wenschen dat, op dit gebied, zoo spoedig mogelijk een formule tot stand zou komen die, gelet op de verhouding van de landbouwbelen tot het algemeen belang, de instemming van al de groepen kunne wegdragen.

* * *

Doch in afwachting is er een der zijden van het vraagstuk waaromtrent men onverwijld stand kan nemen : het is diegene waarop het ontwerp slaat waarvan de Regeering het initiatief heeft genomen en dat, zooals wij gezegd hebben, sommige tijdelijke en bijzondere maatregelen op het stuk van pachtprijzen betreft.

De Commissie van Justitie, op verzoek van de Commissie van Landbouw, kwam ertoe, samen met deze laatste, zich met het onderzoek van dit ontwerp bezig te houden. Dit laatste heeft inderdaad een blijkbaar juridische zijde, vermits het regeling en desnoods wijziging voorziet van contractueele betrekkingen tusschen eigenaars en pachters, zooals zij voortspruiten uit vrij aangegane overeenkomsten.

Dat is blijkbaar een zwaarwichtig feit dat sommige gemoederen heeft verontrust, ofschoon zij volkomen geneigd zijn de landbouwers ter hulp te komen.

Que deviennent, disent-ils, dans ce régime, les conventions qui doivent faire la loi des parties, si le Parlement, même par des mesures rétroactives, peut en vinculer les effets?

C'est là évidemment une objection sérieuse car nous pensons que d'une façon générale, il ne faut point à la légère porter atteinte aux contrats régulièrement souscrits.

Cela ne veut point dire qu'il ne faille jamais le faire et qu'à des situations exceptionnelles, ne puisse s'imposer le devoir d'appliquer des mesures exceptionnelles.

Nous nous hâtons cependant d'ajouter que, dans la question qui a été soumise à l'examen de vos Commissions réunies, cette violation des principes juridiques dominant notre droit positif est plus apparente que réelle, et c'est là certainement une constatation qui ne peut que réjouir ceux qui, dans leurs préoccupations, désirent conserver aux droits de chacun la place qui leur revient légitimement dans une société bien organisée.

Nous disons que cette violation des principes du droit commun, que d'aucuns redoutent à juste titre, est en l'espèce plus apparente que réelle. Nous sommes en effet dans une matière spéciale où, par un contrat unique, les parties sont amenées à régler, pour de nombreuses années, le sort des prestations successives qu'elles ont à se faire l'une à l'autre et qui trouvent précisément pour chacune leur contre-valeur dans les prestations correspondantes du co-contractant.

Si le fermier s'engage à payer un loyer, c'est en contrepartie d'une jouissance normale qu'il escompte, et si, par la suite, il voit disparaître dans l'un ou l'autre de ses éléments importants, une partie de cette jouissance légitime, il apparaît qu'en fait et en même mesure, son obligation de payer la redevance est devenue sans cause.

Wat gewordt er met dit stelsel, zeggen zij, van de overeenkomsten die de wet tusschen partijen moeten uitmaken, zoo het Parlement, zelf, met terugwerkende maatregelen, de gevolgen daarvan aan banden kan leggen?

Dat is natuurlijk een ernstige opwerping, want over het algemeen zijn wij van meening dat volstrekt geen inbreuk mag worden gemaakt op de regelmatig gesloten overeenkomsten.

Dat beteekent niet dat men zulks nooit moet doen, noch dat uitzonderlijke toestanden den plicht niet kunnen opleggen uitzonderlijke maatregelen te treffen.

Wij verhaasten ons evenwel daaraan toe te voegen dat in het vraagstuk aan beide Commissiën voorgelegd, deze krenking van juridische beginselen, grondslag van ons zakelijk recht, meer schijnbaar dan werkelijk is, en deze vaststelling zal beslist diegenen verheugen die bekommerd zijn om aan eenieders rechten de plaats toe te kennen waarop zij rechtmatig in een welingerichte maatschappij kunnen aanspraak maken.

Wij beweren dat deze krenking van gemeenrechtelijke beginselen, waarvoor sommigen terecht beducht zijn, hier meer schijn dan werkelijkheid is. Het gaat hier om een bijzondere stof waarin, door een enkele overeenkomst, partijen ertoe gebracht worden, voor talrijke jaren, het lot te regelen van de achtereenvolgende wederkeerige verstrekingen en die juist voor elk daarvan de tegenwaarde vinden in de overeenstemmende verstrekingen van de wederpartij.

Zoo de pachter zich verbindt een pacht prijs te betalen, dan is dit als tegenwaarde van een normaal genot waarop hij rekent, en zoo hij later, in een of ander zijner hoofdbestanddeelen, een deel van dit rechtmatig genot ziet verdwijnen, dan blijkt dat in feite en in dezelfde mate zijn verplichting het verschuldigde te betalen haar grond verliest.

La même situation s'est présentée en sens contraire, dans la question des baux à long terme quand, par suite de circonstances économiques plus favorables que celles que nous traversons aujourd'hui, il s'est fait précisément que le loyer payé par le preneur n'était plus en proportion avec la jouissance accrue et imprévisible dans bien des cas, dont en fait il était devenu le bénéficiaire. Ce fut la cause de la législation survenue au profit des propriétaires dans la question des baux à long terme.

Nous nous trouvons ici, qu'on le veuille ou non, devant une application du même principe, à cette différence près que la nouvelle législation proposée rentre mieux encore que celle à laquelle nous venons de faire allusion, dans l'esprit de la législation qui nous régit.

Le preneur, quand il ne reçoit pas la jouissance qu'il a pu escompter, peut avoir droit à une réduction de prix. C'est déjà ce que proclame le Code Napoléon dans ses articles 1769 à 1773.

Si, par suite de cas fortuits, il a été privé d'une partie sérieuse de sa jouissance, il pourra demander une réduction de la redevance, et c'est justice. Le Sénat pourra donc se convaincre que nous ne sommes pas, dans l'espèce, en présence d'une pure nouveauté juridique.

Sans doute, le Code Napoléon a-t-il admis que, par convention formelle et expresse, les parties peuvent mettre, à charge du preneur, cet aléa spécial que constituait la diminution de la jouissance sur laquelle il avait le droit de compter.

Mais encore pour cela, le Code a-t-il pris des précautions spéciales et même inusitées. Le preneur, dit-il, pourra être chargé, par la convention, des cas fortuits, mais même dans ce cas, cette clause, toute expresse qu'elle soit, ne comprendra-t-elle point les cas fortuits extraordinaires, tels que

Dezelfde toestand doet zich in tegenovergestelden zin voor ten aanzijn van de pachten op langen termijn wanneer, tengevolge van meer gunstige economische omstandigheden dan de huidige, het gebeurt dat de pacht prijs door den pachter betaald, niet meer in verhouding was met het verhoogd en in vele gevallen onvoorzienbaar genot, dat hem in feite ten goede was gekomen. Dit was de grond van de wetgeving ten behoeve van de eigenaars op het stuk van pachten op langen termijn.

Wij staan hier, willens nillens, voor de toepassing van hetzelfde beginsel, alleen met dit verschil dat de voorgestelde nieuwe wetgeving nog beter dan de daareven bedoelde, zich aanpast bij den geest van de tegenwoordige.

Wanneer de pachter niet het genot verkrijgt waarop hij rekenen mocht, kan hij recht hebben op een pachtverlaging. Zulks werd reeds voorzien in het Code Napoléon in zijn artikelen 1769 tot 1773.

Indien hij door toeval beroofd werd van een merkelyk deel van zijn genot dan kan hij — en terecht — een vermindering van het bedongen bedrag vragen. De Senaat kan dus de overtuiging opdoen dat wij in het besproken geval niet vóór een zuiver juridische nieuwigheid staan.

Gewis heeft het Code Napoléon aangenomen dat, bij stellige en uitdrukkelijke overeenkomst, partijen dit bijzonder toeval, namelijk de vermindering van het genot waarop de pachter mocht rekenen, ten laste van dezen laatste kunnen leggen.

Doch daartoe heeft het Wetboek een bijzondere en zelfs een niet gebruikelijke voorzorg genomen. De pachter, zoo luidt het, kan door de overeenkomst met de toevallen belast worden, doch zelfs in dit geval bevat deze bepaling, hoe uitdrukkelijk zij ook weze, niet de buitengewone toevallen

ravages de guerre et inondations. Et il faudra, pour que ces cas fortuits extraordinaires restent à la charge du preneur, qu'ils aient fait l'objet d'une stipulation plus formelle encore.

Cela suffit à démontrer que dans le système du Code lui-même, ces clauses spéciales sont considérées comme dérogatoires au droit commun et que le législateur a entendu exiger, à leur sujet, un accord spécial et formel pour qu'elles puissent devenir la loi des parties. En d'autres termes, en cas de silence du contrat sur ce point, le Code Napoléon estime, sous l'empire d'une saine application des principes du droit commun, qu'à une diminution imprévue et imprévisible du droit de jouissance, doit correspondre normalement une diminution de la redevance dont cette jouissance est la cause juridique. Cela n'est pas simplement du bon sens, c'est du droit pur.

* * *

L'énumération qu'a donnée le législateur des cas fortuits extraordinaires, n'est point limitative.

Avec la meilleure volonté du monde, il serait cependant impossible d'y comprendre, dans l'état actuel de notre législation, la diminution de jouissance utile — autrement grave pourtant — que subit l'agriculteur par suite de la crise que traverse le pays, et c'est pour cela précisément qu'il faut une loi nouvelle.

Il n'en est pas moins vrai que cette loi trouve sa base juridique dans les mêmes principes que ceux qui ont fait édicter les dispositions des articles 1769 à 1773 du Code civil.

Sans doute, la matière ici est-elle particulièrement délicate. Même en temps normal, il peut y avoir des

zooals oorlogsverwoestingen en overstromingen. En opdat deze buitengewone toevallen ten laste van den pachter blijven, moeten zij het voorwerp uitmaken van een nog uitdrukkelijker bepaling.

Zulks volstaat om te bewijzen dat in het stelsel van het Wetboek zelf, deze bijzondere bepalingen beschouwd worden als afwijkend van het gemeene recht en dat de wetgever in hun opzicht een bijzonder en uitdrukkelijk akkoord heeft willen eischen opdat zij voor partijen bindend zouden kunnen worden. Met andere woorden, in geval van stilzwijgendheid der wet op dit punt, meent het Code Napoléon, geleid door een gezonde toepassing der beginselen van het gemeene recht, dat met een onvoorziene en onvoorzienbare vermindering van het recht van genot, normaal een vermindering moet overeenstemmen van het bedongen bedrag, waarvan dat genot de juridische oorzaak is. Dat strookt niet alleen met het gezond verstand doch ook met het zuivere recht.

* * *

De opsomming die de wetgever van de buitengewone toevallen gegeven heeft, is geenszins beperkend.

Met den besten wil van de wereld ware het evenwel onmogelijk er, in den huidige stand van onze wetgeving, de vermindering bij te begrijpen van het wettig genot — wat nochtans veel erger is, — die de landbouwer ondergaat wegens de crisis die het land doormaakt, en juist daarom is een nieuwe wet noodig.

Het is niet minder waar dat deze wet juridisch steunt op dezelfde beginselen als deze welke de bepalingen der artikelen 1769 tot 1773 van het Burgerlijk Wetboek hebben doen uitvoeren.

Gewis is de behandelde stof hier van bijzonder kieschen aard. Zelfs in normalen tijd kunnen er min of meer aan-

fluctuations plus ou moins importantes des prix de revient ou de vente qui viennent augmenter ou diminuer les bénéfices de l'exploitant; mais ces fluctuations n'ont rien d'exceptionnel; elles doivent être escomptées. Partant, il est indéniable que les parties pouvaient en tenir compte et en ont tenu compte lors de l'établissement de leur convention.

Pour qu'il y ait diminution de jouissance assimilable à un cas fortuit extraordinaire, il faut donc que cette diminution soit absolument anormale et qu'on puisse soutenir, sans aucun doute que cette diminution était imprévisible et a, en fait, échappé à toute prévision.

C'est là une question de fait qu'il serait impossible de vouloir régler par des dispositions générales et permanentes, et ce n'est donc que par des dispositions temporaires que le législateur, après en avoir constaté l'existence, peut régler les conséquences de pareilles situations.

Cela nous paraît indéniable, mais le fait étant constaté, il nous paraît non moins indéniable que cette législation temporaire trouve sa parfaite justification juridique dans les principes généraux qui régissent la matière des baux à ferme.

Et nous estimons que c'est remettre les choses en état que de permettre au juge, par application de l'article 1156 du Code civil, de procéder à la révision éventuelle du contrat, quand il est manifeste que, par suite d'éléments imprévisibles, celui-ci ne répond plus à la volonté des parties et accuse une inégalité absolue entre les obligations corrélatives qu'ont souscrites les contractants.

* *

Si nous nous sommes livrés à cet exposé juridique, ce n'est point, Madame, Messieurs, que vos Commis-

zionlijke schommelingen zijn van de koop- of verkoopprijzen die de winst van den exploitant komen vermeerderen of verminderen, doch deze schommelingen zijn niet uitzonderlijk; zij moeten verwacht worden. Derhalve staat het buiten betwisting dat partijen er rekening moesten mee houden en mee gehouden hebben bij het opmaken van hun overeenkomst.

Opdat er genotsvermindering weze die vergeleken kan worden met een buitengewoon toeval, moet deze vermindering beslist abnormaal zijn en moet men beslist kunnen staande houden dat deze vermindering niet te voorzien was en, in feite, aan alle vooruitzicht ontsnapt is.

Dat is een feitelijke kwestie die onmogelijk door algemeene en bestendige bepalingen bij de wet zou kunnen geregeld worden en het is dus slechts door tijdelijke bepalingen dat de wetgever, na er het bestaan van vastgesteld te hebben, de gevolgen van dergelijke toestanden kan regelen.

Zulks schijnt ons onbetwistbaar, doch het feit vastgesteld zijnde, schijnt het ons niet minder onbetwistbaar dat deze tijdelijke wetgeving juridisch volkomen gerechtvaardigd wordt door de algemeene beginselen die de stof der landpachten beheerschen.

Wij meenen dan ook dat het rechtmatig is den rechter te machtigen, luidens artikel 1156 van het Burgerlijk Wetboek, over te gaan tot de gebeurlijke herziening van de overeenkomst, wanneer deze klaarblijkelijk, naar aanleiding van onvoorzienbare gegevens, niet meer beantwoordt aan den wil van partijen en een volkomen ongelijkheid vertoont tusschen de wederzijdsche verplichtingen die de contractanten hebben onderschreven.

* *

Indien wij het vraagstuk derwijze juridisch hebben uiteengezet, Mevrouw, Mijne Heeren, dan is het niet

sions aient cru devoir faire de ce point de vue l'objet essentiel de leurs préoccupations.

Le sentiment unanime des membres de ces Commissions, a été, qu'en présence de la situation spéciale et exceptionnelle dans laquelle se trouve l'agriculture, il importait d'apporter aux rapports contractuels entre fermiers et propriétaires les modifications que comporte manifestement l'équité.

Mais nous nous sommes attachés à démontrer que dans l'espèce, l'équité n'est point en discordance avec les principes de notre droit traditionnel, et, qu'au fond, c'est dans les dispositions du Code Napoléon lui-même ou tout au moins dans l'esprit de ces dispositions que la législation proposée trouve son fondement.

Cette manière de voir, nous devons le dire, n'a point rallié l'unanimité des membres de vos Commissions réunies. Certains d'entre eux ont cru devoir formuler des réserves quant aux considérations d'ordre juridique qui précèdent. Sous le bénéfice de ces réserves, c'est à l'unanimité que vos Commissions ont accepté le principe du projet.

* * *

La discussion des articles a donné lieu aux observations suivantes :

Article premier. — Vos Commissions réunies, sur la proposition d'un de leurs membres, ont estimé par 11 voix contre 10 qu'il y avait lieu d'étendre l'application de la loi aux baux à ferme conclus avant le 1^{er} janvier 1932, même si ce bail avait été prorogé après cette date, mais avant la promulgation de la loi.

Il a été souligné, en effet, qu'en pareil cas, le preneur pouvait avoir été amené par les circonstances à accepter la continuation d'un bail onéreux,

omdat Uw Commissiën zouden gemeend hebben hun bezorgdheid hoofdzakelijk aan dat uitzicht te moeten wijden.

De leden dezer Commissiën zijn eensgezind de meening toegedaan dat, ten overstaan van den bijzonderen en uitzonderlijken toestand waarin de landbouw zich bevindt, het past aan de overeenkomsten tusschen pachters en eigenaars gesloten, de wijzigingen toe te brengen die de billijkheid in zich sluit.

Wij hebben er aan gehecht te bewijzen dat in dit geval de billijkheid niet indruischt tegen de beginselen van ons traditioneel recht, en dat in den grond de voorgestelde wetgeving haar basis vindt in de bepalingen van het Code Napoléon zelf, of althans in den geest dezer bepalingen.

Deze zienswijze, wij moeten het zeggen, vond geen instemming bij al de leden uwer Vereenigde Commissiën. Sommigen daarvan meenden een voorbehoud te moeten maken betreffende de bovenstaande beschouwingen van juridischen aard. Mits dit voorbehoud, hebben Uw Commissiën eenparig het principieel van het ontwerp aanvaard.

* * *

Het onderzoek der artikelen heeft de volgende opmerkingen uitgelokt :

Eerste artikel. — Op voorstel van een hunner leden hebben Uw Vereenigde Commissiën, met 11 tegen 10 stemmen, gemeend dat het passen zou de toepassing der wet uit te breiden tot de landpachten vóór 1 Januari 1932 gesloten, zelfs indien deze pachten verlengd werden na dezen datum, doch vóór de uitvaardiging der wet.

Er werd inderdaad op gewezen dat, in dergelijk geval, de pachter door de omstandigheden er kon toe gebracht worden zijn de voortzetting van een

ne fût-ce que pour éviter, en pleine crise, une liquidation ruineuse, et qu'il convenait, dans ces conditions, de permettre au juge d'accorder telles réductions de fermage que de droit, s'il apparaissait que le prix de location était vraiment hors de proportion avec les conditions économiques existant au moment de la demande.

Art. 2. — L'article 2 est très important. Il est le seul, en effet, qui traite des principes dont devra s'inspirer le juge pour apprécier le bien-fondé de la demande et pour déterminer, le cas échéant, le taux de réduction à accorder.

Il faut avouer qu'il ne se dégage point de cet article des directives bien précises. Le juge, dit le projet, statuera en équité, en tenant compte de la situation de l'agriculture en général, de la situation particulière de la ferme ou des parcelles auxquelles se rapporte la demande et de tous les autres éléments utiles au règlement équitable de la contestation.

L'Exposé des motifs ajoute avec infiniment de raison, que le juge devra tenir compte notamment des avantages que le bail litigieux a pu procurer au fermier si, pendant les années de prospérité, celui-ci a pu jouir du bien loué à un prix nettement inférieur à celui qui aurait correspondu aux conditions économiques de l'époque, c'est-à-dire qu'il pourra établir une réelle compensation entre les diverses années du bail.

Tout cela est parfaitement justifié. Il n'en est pas moins vrai qu'il ne se déduit de l'article 2 aucune règle bien précise et, comme l'a fait remarquer un membre de la Commission, ce manque de directive pourra amener facile-

bezwarende pacht te aanvaarden, al ware het maar om, in volle crisis, een verarmende vereffening te vermijden, en dat het paste in die voorwaarden den rechter te machtigen dusdanige pachtverlagingen als rechten toe te staan, indien mocht blijken dat de pachtprijs werkelijk buiten verhouding is tot de economische toestanden die op het oogenblik van de vraag bestaan.

Art. 2. — Artikel 2 is zeer belangrijk. Het is inderdaad het eenige dat handelt over de beginselen waardoor de rechter zich moet laten leiden om de gegrondheid te beoordeelen van de vraag en om desgevallend het bedrag van de te verleenen verlaging te bepalen.

Men moet bekennen dat dit artikel niet zeer duidelijke richtslijnen aantoonst. De rechter, — zoo luidt het ontwerp, — doet uitspraak naar billijkheid, rekening houdend met den toestand van den landbouw in 't algemeen, met den bijzonderen toestand van de hoeve of van de perceelen waarop de vraag betrekking heeft en met alle andere gegevens die tot een billijke regeling van het geschil kunnen bijdragen.

De Memorie van Toelichting voegt er zeer terecht bij dat de rechter namelijk moet rekening houden met de voordeelen die de betwiste overeenkomst aan den pachter heeft kunnen bezorgen indien deze, tijdens de jaren van welvaart, van het gehuurde perceel heeft kunnen genieten aan een prijs die bepaald lager is dan die welke zou overeengestemd hebben met de economische voorwaarden van het tijdstip, t. t. z. dat hij een werkelijke vergoeding tusschen de verschillende pachtjaren zal kunnen opmaken.

Dat alles is volkomen gewettigd. Het is niet minder waar dat uit artikel 2 geen enkele duidelijke regel voortspruit en, zooals een lid der Commissie het deed opmerken, deze mangel aan richtsnoer zal allicht voor

ment, pour des cas identiques ou à peu près, des solutions sensiblement différentes, suivant les conceptions juridiques ou économiques du magistrat appelé à statuer. Rien n'est plus vrai, mais vos Commissions ont dû finalement se déclarer impuissantes à trouver la formule mathématique qui puisse s'appliquer en tous cas, car cette formule elle-même pourrait conduire à des conséquences inadmissibles dans telle ou telle espèce déterminée.

Vos Commissions réunies ont donc décidé de proposer le maintien pur et simple de l'article 2, sauf à noter cette considération que, dans la pensée du législateur, les conséquences préjudiciables de la crise doivent être équitablement réparties entre le bailleur et le preneur, celui-ci ayant, par la nature même de son contrat, à supporter les risques normaux de son exploitation, risques pouvant se rattacher tant au rendement variable des biens loués qu'à la valeur de réalisation des produits récoltés.

Sans doute, pourra-t-il y avoir au début une période de tâtonnements, mais il n'est point douteux qu'il ne tardera pas à s'établir une juste mesure, qu'appliqueront les magistrats d'une région à des situations similaires.

Dans cet ordre d'idées, vos Commissions ont émis aussi le sentiment qu'une demande en réduction de fermage ne pourrait être écartée par le seul motif que le fermage consisterait en des prestations en nature ou dans leur équivalent. Sans doute, en pareil cas, par la seule baisse des prix, le fermage a-t-il déjà subi une réduction sérieuse et ce sera là une considération importante dont devra tenir compte le juge, mais insuffisante pour dispenser celui-ci de l'examen du problème à résoudre.

identieke of bijna identieke gevallen tot merkbaar verschillende oplossingen kunnen leiden, volgens de juridische of economische opvattingen van den rechter die moet uitspraak doen. Niets is meer waar, doch Uw Commissiën hebben ten slotte moeten verklaren niet bij machte te zijn de wiskundige formule te vinden die op alle gevallen toepasselijk is, want deze formule zelf zou kunnen leiden tot onaanneembare gevolgen in een of ander bepaald geval.

Uw Vereenigde Commissiën hebben derhalve besloten artikel 2 eenvoudig te handhaven, mits deze beschouwing dat, in de meening van den wetgever, de schadelijke gevolgen van de crisis billijkerwijze moeten verdeeld zijn tusschen den verhuurder en den pachter, daar deze uit den aard zelf van zijn overeenkomst de normale risico's van zijn bedrijf moet dragen, risico's die kunnen aansluiten zoowel bij de veranderlijke rendearing van de gehuurde goederen als bij de verkoopwaarde der geoogste voortbrengselen.

Wellicht kan er aanvankelijk een tijd lang gearzeld worden, doch het staat buiten twijfel dat spoedig een juiste maat worde gevonden die de magistraten van een gewest voor gelijkaardige toestanden zullen toepassen.

In dezen gedachtengang, hebben Uw Commissiën eveneens het advies uitgedrukt dat een verzoek om vermindering van de landpacht niet zou mogen worden afgewezen om de eenige reden dat de landpacht zou worden betaald in verstrekkingen in natura of in hun tegenwaarde. Gewis in dergelijk geval, heeft de landpacht, door de daling der prijzen alleen, reeds een ersntige vermindering ondergaan en dit is een belangrijke beschouwing waarmede de rechter zal dienen rekening te houden, doch die ontoereikend is om hem te ontslaan van het onderzoek van het op te lossen vraagstuk.

Art. 3. — Vos Commissions réunies ont maintenu, dans son entier, la première partie du premier alinéa.

Elles ont cru devoir supprimer la dernière partie du premier alinéa et le deuxième alinéa tout entier, en complétant le premier alinéa par une disposition nouvelle disant que « la décision rendue par le juge continuera ses effets pour les années restant à courir jusqu'à la fin du bail, si aucune des parties n'en demande la revision. »

Cette modification n'a point été adoptée par vos Commissions sans discussion préalable. Certains membres ont critiqué la procédure instaurée par le projet en disant que s'ils admettaient parfaitement que le juge statuât sur des situations présentes, ils ne concevaient pas que la décision à intervenir pût fixer, pour l'avenir, un nouveau prix qui vaudrait jusqu'à la fin du bail. Ces membres auraient voulu que le bail, restant en vigueur, les intéressés, s'ils s'y croyaient fondés, aient à s'adresser à la justice chaque année pour obtenir l'allègement auquel ils croyaient avoir droit.

Théoriquement, cette façon de procéder paraît plus juridique, mais au fond la solution adoptée par vos Commissions est plus pratique et elle a l'avantage de ne sacrifier le droit de personne. Après une première revision, le propriétaire et le locataire, si les conditions économiques ont changé, auront toujours le droit de demander, à leur profit, un nouvel examen de la situation du moment.

Cette procédure infiniment plus simple a recueilli l'adhésion de la majorité de vos Commissions, par le fait qu'elle supprime la nécessité de ces recours successifs à l'intervention de la justice

Art. 3. — Uw Vereenigde Commissiën hebben het eerste gedeelte van de eerste alinea volledig gehandhaafd.

Zij hebben geoordeeld het laatste gedeelte van deze alinea en de tweede alinea in haar geheel te moeten doen wegvallen mits de eerste alinea aan te vullen met een nieuwe bepaling naar luid waarvan « de beslissing getroffen door den rechter van toepassing blijft op de nog te loopen jaren tot het verstrijken der pacht, indien geen enkele van partijen daarvan herziening vraagt. »

Deze wijziging werd door Uw Commissiën niet aangenomen zonder voorafgaande bespreking. Sommige leden hebben de door het ontwerp ingevoerde procedure beknipt met te verklaren dat, zoo zij volkomen goedkeurden dat de rechter uitspraak doet over thans bestaande toestanden, zij niet konden aanvaarden dat de te treffen beslissing voor de toekomst een nieuwen prijs zou kunnen bepalen die zou geldig zijn tot het verstrijken van de pacht. Deze leden zouden gewild hebben dat terwijl de pacht van kracht blijft, de belanghebbenden, indien zij zich daartoe gerechtigd achtten, zich ieder jaar tot het gerecht zouden moeten wenden om de verlichting te bekomen waarop zij zouden meenen recht te hebben.

Theoretisch lijkt deze handelwijze meer juridisch, maar in den grond is de door Uw Commissiën aangenomen oplossing practischer en zij biedt ook het voordeel dat niemands recht wordt gekrenkt. Na een eerste herziening, zullen eigenaar en pachter, indien de economische voorwaarden wijzigingen ondergingen, steeds het recht hebben te hunnen bate een nieuw onderzoek van den toestand van het oogenblik aan te vragen.

Deze heel wat eenvoudiger procedure heeft de instemming weggedragen van de meerderheid Uwer Commissiën door het feit dat zij de noodzakelijkheid afschaft van deze achter-

qu'impliquait l'autre projet, et qu'elle établit, dans le rapport entre les intéressés, une stabilité relative qui ne peut être qu'utile à tout le monde.

En réalité — nous le répétons — tous les droits sont ainsi sauvegardés, puisqu'en tout temps, les contractants, s'ils s'y croient fondés, pourront solliciter, quant au taux de la redevance, les modifications qui leur paraîtrait indiquées.

D'autre part, cette intervention ne se produira et ne doit se produire que si réellement l'une des parties croit avoir des raisons légitimes de la provoquer.

Art. 4. — A été admis sans observation.

Art. 5. — Vos Commissions se sont prononcées pour la suppression pure et simple à la fin du premier alinéa, des mots « et même en cas de contestation de titre ». Sans doute, en pareil cas, la loi doit-elle être applicable, mais s'il y a contestation de titre, il semble que c'est bien là la contestation principale pour laquelle il n'y a pas lieu de déroger aux règles ordinaires de la compétence, et qu'alors s'il y a connexité de litige, c'est au juge régulièrement saisi du principal qu'il appartient de statuer sur l'application de la loi dont l'adoption nous est proposée.

Art. 6. — Sur la proposition d'un de ses membres, vos Commissions se sont ralliées à un amendement aux termes duquel tout demandeur en réduction, pour pouvoir solliciter l'intervention du juge de paix, devra

eenvolgende beroepen op het gerecht, door het andere ontwerp voorzien, en omdat zij in de verhoudingen tusschen de belanghebbenden een betrekkelijke bestendigheid tot stand brengt die voor iedereen nuttig kan zijn.

In werkelijkheid, — wij herhalen het — worden al de rechten aldus gevrijwaard vermits te allen tijde de partijen, indien zij zich daartoe gerechtigd achten, zullen kunnen vragen dat aan het bedrag van de pacht de gepaste wijzigingen worden toegebracht.

Aan den anderen kant zal deze tusschenkomst zich niet voordoen en moet zij zich niet voordoen tenzij werkelijk een van de partijen meent wettige redenen te hebben om deze tusschenkomst uit te lokken.

Art. 4. — Werd zonder opmerking aangenomen.

Art. 5. — Uw Commissiën hebben zich uitgesproken voor het eenvoudig wegvallen, op het einde van de eerste alinea, van de woorden « en zelfs in geval van betwisting omtrent den titel ». Gewis, in dergelijk geval moet de wet toepasselijk zijn, maar, indien er betwisting van titel bestaat, schijnt het wel dat dit de bijzonderste betwisting is voor dewelke er niet dient afgeweken van de gewone regelen van bevoegdheid, en dat alsdan, indien er verknochtheid van geschil bestaat, het aan den rechter, die regelmatig heeft uitspraak te doen over de hoofdzakelijk, behoort uitspraak te doen over de toepassing van de wet waarvan de goedkeuring ons wordt voorgesteld.

Art. 6. — Op voorstel van een harer leden hebben Uw Commissiën zich aangesloten bij een amendement naar luid waarvan elke verzoeker om vermindering de tusschenkomst van den vrederechter eerst mag aanvragen

justifier qu'il a, depuis huit jours au moins et par lettre recommandée, avisé le bailleur de sa réclamation.

La discussion des articles étant terminée, vos Commissions réunies ont adopté le présent rapport par 23 voix et 3 abstentions.

Le Président,
DUBOST.

Les Rapporteurs :
L. LEGRAND,
A. JABON.

zoo hij bewijst dat hij, sedert acht dagen ten minste en bij aangeteekend schrijven, den verpachter zijn aanvraag beteekend heeft.

De behandeling der artikelen afge-loopen zijnde, zoo hebben Uw Vereenigde Commissiën dit verslag met 23 stemmen goedgekeurd; 3 leden onthielden zich.

De Voorzitter,
DUBOST.

De Verslaggevers :
L. LEGRAND,
A. JABON.

**Projet de loi temporaire,
relatif à la réduction de certains
fermages.**

**Amendements
présentés par la Commission.**

ARTICLE PREMIER.

A rédiger comme suit :

« Le preneur d'un bail à ferme, contracté avant le 1^{er} janvier 1932, *encore que ce bail ait été prorogé après cette date, mais avant la promulgation de la loi*, peut demander une réduction du fermage convenu si celui-ci est hors de proportion avec les conditions économiques existant au temps de la demande. »

ART. 3.

A rédiger comme suit :

« La réduction de fermage accordée par le juge s'applique à l'année de bail au cours de laquelle la demande est introduite. Elle peut s'appliquer à l'année de bail déjà écoulée si la requête dont il est question à l'article 6 a été remise au greffe dans les trois mois qui suivent l'expiration de l'année de bail. *La décision continuera ses effets pour les années restant à courir jusqu'à la fin du bail si aucune des parties n'en demande la revision.* »

ART. 5.

A rédiger comme suit :

« Le juge de paix du canton où le bien loué est situé connaît de toutes les contestations auxquelles donne lieu la présente loi, quel que soit le montant annuel du fermage.

Si le bien loué est situé dans différents cantons, la compétence territoriale est fixée par la partie dont le

**Ontwerp van tijdelijke wet
op de vermindering van zekere
pachtwijzen.**

**Amendementen
door de Commissie voorgesteld.**

EERSTE ARTIKEL.

Te doen luiden als volgt :

« De pachter bij een vóór 1 Januari 1932 gesloten pachtovereenkomst, *en zelfs indien de pacht verlengd werd na dezen datum, doch vóór de afkondiging der wet*, kan een vermindering aanvragen van den bedongen pacht-prijs, indien deze buiten verhouding is met de economische omstandigheden ten tijde van de vraag. »

ART. 3.

Te doen luiden als volgt :

« De door den rechter verleende vermindering van pacht is van toepassing op het pachtjaar tijdens hetwelk de vraag wordt ingediend. Zij kan van toepassing zijn op het reeds verlopen pachtjaar, indien het verzoekschrift, bedoeld bij artikel 6, ter griffie werd overgelegd binnen de drie maanden volgend op het verstrijken van het pachtjaar. *De beslissing blijft van toepassing op de nog te loopen jaren tot het verstrijken der pacht indien geen enkele van partijen daarvan de herziening vraagt.* »

ART. 5.

Te doen luiden als volgt :

« De vrederechter van het kanton, waar het pachtgoed gelegen is, neemt kennis van al de geschillen, waartoe deze wet aanleiding geeft, welk ook het jaarlijksch bedrag van den pacht-prijs weze.

« Indien het pachtgoed in verschillende kantons gelegen is, wordt het bevoegde rechtsgebied bepaald door

revenu cadastral est le plus élevé.

» Le jugement est en premier ou en dernier ressort, suivant que la réduction ou l'augmentation demandée excède ou n'excède pas la somme de 2,500 francs par an. »

ART. 6

Rédiger comme suit l'alinéa premier:

« Aucune demande en réduction ou en augmentation du fermage basée sur la présente loi n'est reçue sans que, au préalable, le demandeur, après avoir avisé l'autre partie de sa réclamation par lettre recommandée et depuis huit jours au moins, ait ensuite présenté au juge de paix une requête aux fins... (la suite comme au projet) ».

het gedeelte, waarvan het kadastraal inkomen het hoogste is.

« Het vonnis is in eersten of in hoogsten aanleg, naar gelang de gevraagde vermindering of vermeerdering de som van 2,500 frank per jaar al dat niet te boven gaat. »

ART. 6.

Het eerste lid te doen luiden :

« Geene op deze wet gesteunde vraag tot vermindering of tot vermeerdering van den pacht prijs is ontvanke lijk, zonder dat vooraf de eischer, na aan de wederpartij, bij aangeteekend schrijven en sedert ten minste acht dagen, zijn vraag te hebben beteekend, bij den vrederechter een verzoekschrift heeft ingediend om... (het overige als in het ontwerp) ».