

(N° 89)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 15 JANVIER 1925.

PROPOSITION DE LOI LIMITANT LE TAUX DES FERMAGES.

DÉVELOPPEMENTS

MESSIEURS,

La Chambre est saisie de trois propositions de loi portant revision du bail à ferme. La première, due à l'initiative de MM. Van Dievoet et Consorts, a été déposée le 2 février 1922.

La deuxième, qui a pour auteurs MM. Jourez et Pierco, a été déposée le 19 janvier 1923.

Ces deux propositions, renvoyées à une même section centrale, ont fait l'objet d'un rapport unique, déposé le 15 mai 1924, par M. de Montpellier, et qui présentait un texte nouveau, élaboré par cette section centrale.

Le 25 juillet 1924, MM. Wauters et consorts déposaient un certain nombre d'amendements à ce texte.

Aucune des propositions ci-dessus rappelées, sauf les derniers amendements en ce qui concerne les renouvellements triennaux, ne se préoccupait de la limitation du taux des fermages.

Le 15 juin 1924, M. G. Declercq avait déposé une troisième proposition « modifiant la législation relative au bail à ferme et au droit de chasse ».

Cette proposition n'est pas encore rapportée.

Entre autres propositions, elle préconise la détermination d'un taux maximum de location des biens ruraux par une « commission des fermages », qu'elle confie à la loi le soin d'organiser.

Il eût, sans doute, été possible d'introduire la présente proposition de limitation du taux des fermages, sous forme d'amendement à la proposition de M. Declercq.

Ses auteurs, cependant, ont cru préférable de donner à leur initiative une forme distincte.

M. Declercq, en effet, se préoccupe en ordre principal de la revision des dispositions du Code civil relatives au bail à ferme. Sa proposition s'apparente, de façon presque absolue, à celles de MM. Van Dievoet et Jourez.

Notre but est différent.

Nous souhaitons que la Chambre entreprenne, le plus tôt possible, la revision des prescriptions désuètes qui régissent le bail à ferme.

Mais nous ne nous dissimulons pas que la refonte de ces principes du Code civil est un travail de longue haleine, dont la discussion, pour être menée à bien, requiert de n'être pas encombrée de suggestions étrangères à leur conception essentielle.

Notre désir actuel n'est pas d'introduire dans le Code civil une disposition qui fixe, d'une manière permanente, des prix maxima pour la location des biens ruraux.

Notre préoccupation est de parer, par une mesure provisoire, à une crise dont le développement devient chaque jour plus grave, et dont nous espérons encore qu'elle ne constitue qu'un phénomène épisodique.

C'est pourquoi, nous avons cru devoir recourir à l'instrument d'une proposition spéciale, limitée à un objet unique et précis.

L'expérience parlementaire nous révèle, du reste, que ce procédé est le plus expéditif.

*
* *

Il n'est pas contestable que les fermages, depuis un an ou deux, atteignent à des taux anormaux. On entend tous les jours citer des exemples de terres dont le prix de location vient d'être porté à dix fois celui d'avant-guerre.

C'est là une chose malsaine, dangereuse pour l'ordre économique du pays. M. le Ministre de l'Agriculture n'a-t-il pas naguère, à l'Assemblée de l'Union catholique, jeté un cri d'alarme : « Si cette situation, dit-il, devait continuer on irait fatalement à l'expropriation. »

Sans doute, le facteur original de l'augmentation des fermages est la nécessité dans laquelle se trouvent les propriétaires de rechercher des revenus supérieurs, pour résister aux coups de la vie chère.

Mais les prix désordonnés des locations actuelles sont hors de toute proportion avec cette considération.

En réalité, le marché est faussé par les agissements de certaines catégories de propriétaires et de locataires, au détriment et pour la plus grande anxiété de la masse des occupants.

Un fait a pu être observé : c'est que c'est à l'occasion de l'adjudication des grandes exploitations que les taux excessifs ont commencé à apparaître. L'explication s'en trouve dans cette circonstance que les gros fermiers, par suite du développement que les dix dernières années ont assuré à leur industrie en arrivent à admettre, pour la gestion de celle-ci, des conditions nouvelles.

L'importance des capitaux investis dans leurs exploitations, les réserves qu'ils ont pu organiser, la « surface » que leur donne leur prospérité, les conduisent à accepter assez aisément des sacrifices importants pour s'assurer le renouvellement de leurs baux ou l'acquisition de baux nouveaux. Ainsi leurs enchères déterminent, pour les prix de location, des taux de majoration inquiétants. Et ces taux de majoration, en raison de leur publicité, vont naturellement être pris, par l'ensemble des propriétaires, comme la base régulatrice des prix de relocation.

Or, si les gros fermiers peuvent faire face, sans trop de peine, à l'exagération

des fermages, il n'en est pas de même des cultivateurs plus modestes, des métayers, des petits exploitants, dont la situation n'est pas aussi solidement établie.

La hausse excessive des fermages introduit, dans l'économie de leur exploitation, un facteur anormal. Pour rétablir son équilibre, ils n'ont d'autres ressources que de majorer lourdement le prix de vente des produits fermiers, et ils sont acculés ainsi à aggraver le coût des denrées de première nécessité.

Une autre observation doit être ici consignée.

Une grande partie de la terre a changé de mains depuis la guerre. Non seulement les cultivateurs se sont fréquemment rendus acquéreurs des terres qu'ils tenaient auparavant en location, mais encore de nombreux capitalistes ont investi dans les terres les capitaux dont le profit immédiat ne leur était pas indispensable. Ces opérations étaient envisagées comme des placements de sécurité, destinés à garantir une partie de leur fortune, des défaillances de notre monnaie.

Aussi, a-t-on vu des acquisitions de terres, fréquentes et méthodiques, pour des prix hors de toute proportion avec les fermages en vigueur. Pour s'assurer la propriété de biens ruraux, les acquéreurs consentaient à ne retirer, pendant les années restant à courir jusqu'à l'expiration des baux en cours, que des revenus ne dépassant pas 1 %, voir même 0,5 % des capitaux investis. De nombreux exemples pourraient être cités.

Mais les baux une fois révolus, les propriétaires exigent, pour leur renouvellement, la rémunération ordinaire de leur capital, et ainsi les fermages sont à nouveau soumis à des majorations excessives.

Les deux considérations ci-dessus développées démontrent que la location du prix des terres est en ce moment influencée par des facteurs anormaux. Il importe de porter remède à ce dérèglement économique, et de protéger ainsi la prospérité menacée de notre première industrie nationale.

Les auteurs de la présente proposition estiment qu'il n'est pas d'autre moyen de réaliser ce but, que la limitation légale du taux de fermage.

*
* * *

Il nous reste maintenant à rechercher quel taux-limite il faut fixer au fermage.

D'aucuns pourraient se baser purement et simplement sur les lois des loyers des maisons d'habitation ; ce serait, pensons-nous, une erreur, car la terre constitue un instrument de travail.

D'un autre côté, la loi n'est intervenue que timidement, jusqu'à présent, en ne limitant le taux des fermages que pour de petites exploitations de moins de 2 hectares, comprenant un logement. Manifestement, on a visé à protéger le logement plutôt que l'instrument de travail : la terre.

Une considération peut nous guider : c'est celle de la valeur vénale de la terre. Or, par rapport à l'avant-guerre, on peut dire que les terres ont triplé de prix. Il y a, certes, des cas particuliers qui font scandale, mais il convient de s'en tenir à la situation générale.

Tenant compte de ces considérations, nous avons fixé à 300 % du prix d'avant-

guerre, le taux maximum que pourraient atteindre les locations des terrains de culture. Nous ne pensons pas devoir, à l'appui de ces chiffres, produire une grande collection de faits. Chacun sait, pour sa région, dans quelles proportions, parfois inouïes, les fermages ont haussé. On cite des endroits, comme en Hesbaye, où le loyer des terres est évalué d'après le prix de certaines denrées, par exemple à 8 ou 10 fois le prix d'un sac de froment, ce qui fait 5 ou 6 fois le prix de location d'avant-guerre !

On en cite d'autres, où les adjudications portent sur deux éléments : le prix de la terre, par hectare, qui demeure parfois relativement modéré et un supplément général, appelé « chapeau » ; dans la région de Braine-le-Comte, naguère, pour des fermes de 45 à 60 hectares, ces chapeaux furent respectivement de 25 et de 28,000 francs.

Ces exagérations manifestes aboutissent à justifier tous les prix des denrées et à consolider la vie chère. Si l'on veut agir réellement contre celle-ci, c'est en remontant à la source qu'on a des chances d'obtenir quelque résultat. Et si parallèlement à une action législative, susceptible d'éviter la hausse des fermages, le Parlement légiférait aussi pour protéger les locataires, commerçants et industriels, en limitant ainsi d'une façon générale la rente, le résultat pourrait être plus décisif encore.

JULES MATHIEU.

(N° 89)

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 15 JANUARI 1925.

WETSVOORSTEL TOT BEPERKING DER PACHTPRIJZEN.

TOELICHTING

MIJNE HEEREN,

Bij de Kamer zijn drie wetsvoorstellen aanhangig gemaakt tot herziening der landpacht. Het eerste, uitgaande van de heeren Van Dievoet en consoorten werd ingediend op 2 Februari 1922.

Het tweede, door de heeren Jourez en Pierco onderteekend, werd ingediend op 19 Januari 1923.

Over deze beide voorstellen, aan een zelfde Middenafdeeling onderworpen, werd een gezamenlijk verslag uitgebracht door den heer de Montpellier, dd. 15 Mei 1924; tevens werd door deze Middenafdeeling een nieuwen tekst aangeboden.

Op 25 Juli 1924, dienden de heeren Wauters en consoorten een aantal amendementen op dezen tekst in.

Geen der bovenvermelde voorstellen, behalve de laatst ingekomen amendementen betreffende de driejaarlijksche hernieuwing, hield zich bezig met de beperking der pachtprizen.

De heer G. Declercq had, op 15 Juni 1924, een derde voorstel ingediend « tot wijziging der wetgeving in zake pacht- en jachtrecht ».

Over dit voorstel werd nog geen verslag uitgebracht.

Onder andere bepalingen, stelt het voor : een maximum-huurprijs voor de landelijke goederen te laten bepalen, door eene « pachtcommissie » waarvan de inrichting door de wet wordt aangegeven.

Het ware voorzeker mogelijk geweest onderhavig voorstel tot beperking der pachtprizen aan te bieden onder den vorm van een amendement op het wetsvoorstel van den heer Declercq.

De makers er van hebben echter goed gevonden aan hun initiatief een anderen vorm te geven.

Inmers, de heer Declercq beijvert zich hoofdzakelijk met het herzien der bepalingen van het Burgerlijk Wetboek in zake de landpacht. Zijn voorstel strookt bijna op volstrekte wijze met die van de heeren Van Dievoet en Jourez.

Wij streven een ander doel na.

Wij wenschen dat de Kamer, zoodra mogelijk, de verouderde bepalingen de landpacht betreffende zou herzien.

Nochtans verhelen wij ons niet, dat de omwerking van deze beginselen van het Burgerlijk Wetboek een werk is van langen duur. Om echter tot een goed einde te worden gebracht, is het noodig dat de behandeling daarvan bevrijd blijve van ingevingen die vreemd zijn aan de wezenlijke opvatting van die beginselen.

Wij wenschen voorts in het Burgerlijk Wetboek geen bepaling te doen opnemen waarbij, op eene bestendige wijze, maximum-prijzen worden bepaald voor het verhuren van de landelijke goederen.

Wij zijn vooral bezorgd om door een voorloopigen maatregel, een crisis te bestrijden die van dag tot dag toeneemt en waarvan wij nog hopen dat zij slechts een tijdelijk verschijnsel uitmaakt. Daarom hebben wij gemeend een bijzonder voorstel in te dienen, dat zich beperkt tot een enkelvoudig en nauwkeurig aangeduid onderwerp.

Overigens, de parlementaire ervaring leert ons, dat de zaken alzoo vlugger worden afgedaan.

* * *

Het ligt buiten kijf dat, sedert een jaar of twee, de pachtprizen abnormaal zijn opgedreven geworden. Dagelijks verneemt men dat de huurprijs van zekere gronden tienmaal hooger zijn gestegen dan zij vóór den oorlog waren.

Dat is een toestand die onverkwikkelijk is en gevaarvol voor de economische orde van het land. Heeft de Minister van Landbouw op een vroegere algemeene vergadering der Katholieke Unie niet een alarmkreet laten hooren? « Moest, zoo zeide hij, dien toestand voortduren, dan zou men noodlottig tot de onteigening afdalen. »

Ongetwijfeld, ligt de oorzaak van de verhooging der pachtprizen in de noodzakelijkheid waarin zich de eigenaars bevinden om hoogere inkomsten te zoeken ten einde aan de slagen der levensduurte het hoofd te kunnen bieden.

Doch de huidige buitensporige huurprizen zijn buiten alle verhouding met die beschouwing.

Eigenlijk, wordt de prijsbeweging vervalscht door de handelwijzen van sommige klassen van eigenaars en van huurders, ten nadeele en tot groote verontrusting van de massa der huurders.

Een feit kan worden vastgesteld, namelijk dat, bij gelegenheid van de aanbesteding der groote ondernemingen, de buitensporige prijzen te voorschijn zijn gekomen. De verklaring daarvan ligt in deze omstandigheid, dat de groote pachters, wegens de uitbreiding die hun bedrijf in de laatste tien jaar heeft genomen, er toe gekomen zijn om, voor het beheer dier bedrijven, nieuwe voorwaarden aan te nemen.

Om reden van de aanzienlijkheid der in hunne ondernemingen aangewende kapitalen, van de reserven die zij hebben kunnen maken, van de « uitgestrektheid » van hunnen voorspoed, worden zij er toe gebracht heel gemakkelijk groote offers te brengen om zich de hernieuwing hunner pachten te verzekeren of nieuwe pachten te verkrijgen. Alzoo gebeurt het dat hunne ophiedingen

onrustwekkende verhoogingen van de pachtprizen verwekken. En deze verhoogingsbedragen, zullen — wegens de ruchtbaarheid daaraan gegeven —, natuurlijkwijze door de massa der eigenaars als regelingsgrondslag worden genomen voor de herverhuringsprijzen.

Welnu, indien de groote pachters, zonder veel moeite, de overdreven pachtprizen kunnen dragen, is dit niet het geval met de geringere landbouwers, de halvenaars, de kleine boeren, wier toestand niet zoo stevig gevestigd is.

De buitensporige verhoging der pachtprizen brengt een abnormalen factor in de algemeene inrichting van hun bedrijf. Om het evenwicht in hun bedrijf te herstellen, blijft hun niets anders over dan den verkoopprijs der pachterijproducten aanzienlijk te verhoogen, en alzoo worden zij er toe gedwongen den kostenden prijs van de eerstnoodige levensmiddelen te bezwaren.

Een andere beschouwing moet hier haar plaats vinden.

Een groot gedeelte van den grond ging, sinds den oorlog, in andere handen over. Niet alleen werden gronden dikwijls aangekocht door de landbouwers, welke ze vroeger in pacht hadden; ook hebben vele kapitalisten in gronden de kapitalen gestoken, welker opbrengst zij vooralsnog konden missen. Die verrichtingen werden als zekere plaatsingen beschouwd, bestemd om een gedeelte van hun vermogen te vrijwaren tegen in zakking van onze munt.

Ook zag men herhaaldelijk en op methodische wijze gronden aankopen aan prijzen buiten alle verhouding met de loopende pachtvoorwaarden. Om zich het eigendom van landelijke goederen te verzekeren, stemden de koopers er in toe van, gedurende de nog te loopen jaren tot het verstrijken der heerschende pachtovereenkomsten, slechts inkomsten te trekken die niet hooger zouden zijn dan 1 t. h., zelfs dan 0,5 t. h. der aangewende kapitalen. Talrijke voorbeelden zouden kunnen aangehaald worden.

Waar dus de huurovereenkomsten verstreken, eischen de eigenaars, voor hunne hernieuwing, de gewone bezoldiging van hun kapitaal, en alzoo zijn de pachtprizen opnieuw aan buitensporige verhoogingen onderworpen.

De twee hooger ontwikkelde beschouwingen toonen aan dat de verhuring van den prijs der gronden op dit oogenblik door abnormale factoren beïnvloed wordt. Het is noodig die economische ontreddeering te keer te gaan en alzoo den bedreigden voorspoed van de voornaamste onzer nationale nijverheidstakken te beschermen.

De indieners van dit wetsvoorstel zijn van oordeel dat, om dit doel te bereiken, er geen ander middel bestaat dan de pachtprizen op wettige wijze te beperken.

* . *

Thans willen wij nog opsporen welk maximumbedrag er voor den pachtprijs moet worden bepaald. Sommigen zouden zich kort en goed steunen op de huishuurwetten; wij meenen dat dit een dwaling zou zijn, daar de grond een werktuig van den arbeid uitmaakt.

Anderzijds, is de wet slechts op schuchtere wijze, tot nog toe, tusschenbeide gekomen door den pachtprijs enkel te beperken voor de kleine ondernemingen

van minder dan 2 Ha, een woongelegenheid omvattende. Blijkbaar heeft men eerder de woongelegenheid willen beschermen dan het werktuig van den arbeid : de grond.

Eene beschouwing mogen wij onthouden : die betreffende de verkoopswaarde van den grond. Welnu, in vergelijking met de vóóroorlogsche periode, mag men zeggen dat de prijzen der gronden verdriedubbeld zijn geworden.

Er bestaan voorzeker afzonderlijke gevallen die ergerlijk zijn, maar het behoort dat men zich aan den algemeenen toestand houde.

Met deze beschouwingen rekening houdende, hebben wij het maximum-bedrag, dat de pachtprijzen der bouwgronden zouden mogen bereiken, bepaald op 300 t. h. van den vóóroorlogschen prijs. Tot staving van deze cijfers, achten wij het niet noodig een groote massa van feiten opeen te stapelen. Iedereen weet, voor wat zijne streek betreft, in welke vaak ongehoorde verhoudingen de pachtprijzen werden verhoogd. Men noemt plaatsen, in Haspegouw b. v., waar de huurprijs der gronden wordt geraamd volgens den prijs van sommige eetwaren, b. v. op 8 of 10 maal den prijs van een zak tarwe, hetgeen 5 of 6 maal den vóóroorlogschen huurprijs uitmaakt!

Men noemt er andere waar de aanbestedingen op twee bestanddeelen berusten : den prijs van den grond per hectare, die soms betrekkelijk gematigd blijkt te zijn, en een algemeenen toeslag; in de streek van 's Graven-Brakel, bedroegen eertijds deze toeslagen voor hoeven van 45 tot 60 hectaren onderscheidenlijk 25 en 28,000 frank.

Door die blijkbare overdrijvingen komt men er toe al de prijzen der eetwaren te rechtvaardigen en de levensduurte te verstevigen. Indien men werkelijk daar tegen wil ingaan, kan men de kans hebben tot eenigen uitslag te geraken, met naar de bron op te klimmen. En zoo, gelijklopend met een ingrijpen door den wetgever, — waardoor de verhooging der pachtprijzen kan vermeden worden, — het Parlement ook een wet wilde maken om de huurders, handelaars en nijveraars te beschermen, — met alzoo over 't algemeen den verkoop te beperken, — dan zou de uitslag nog meer beslissend zijn.

JULES MATHIEU.

ANNEXE AU N° 89.**Proposition de loi limitant
le taux des fermages.****ARTICLE PREMIER.**

A compter de la mise en vigueur de la présente loi, et pendant la durée de son application, le prix de location des biens ruraux ne pourra être supérieur à 300 % du prix fixé au 1^{er} août 1914, sans préjudice à l'article 2 de la loi du 24 novembre 1922 sur les loyers.

ART. 2.

Le preneur aura la faculté de faire reviser pour l'avenir, sur la base ci-dessus, les baux en cours aussi bien que les baux conclus postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

En ce qui concerne les baux en cours, la revision n'opère ses effets qu'à partir de la première échéance qui suit l'introduction de la demande en justice; en ce qui concerne les baux conclus postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, le preneur a droit, en outre, au remboursement des sommes indûment payées par lui depuis l'entrée en vigueur de son bail.

Cette action en remboursement sera recevable jusqu'à l'expiration des 6 mois qui suivront la cessation de l'occupation, ou le renouvellement du bail.

BIJLAGE VAN N° 89.**Wetsvoorstel tot beperking
der Pachtprijzen.****EERSTE ARTIKEL.**

Te rekenen van het in werking treden dezer wet, en zoolang zij wordt toegepast, mag de pacht prijs der landelijke goederen niet meer bedragen dan 300 t. h. van den prijs vastgesteld op 1 Augustus 1914, onverminderd het bepaalde bij artikel 2 der huishuurwet van 24 November 1922.

ART. 2.

Het staat den huurder vrij, de loopende pachten, zoowel als die gesloten na het in werking treden dezer wet, voor de toekomst volgens boven bepaalde grondslag te doen herzien.

Voor wat de loopende pachten betreft, zal de herziening slechts van kracht worden van af den eersten vervaldag volgende op het indienen van den rechts-eisch; voor wat de pachten betreft gesloten na het in werking treden van deze wet, heeft de huurder, daarenboven recht op terugbetaling van de sommen door hem ten onrechte betaald sedert het van kracht worden van zijne huur-overeenkomst.

Deze vordering tot terugbetaling is ontvankelijk zoolang de zes maanden, volgende op het ophouden van het gebruik, of de hernieuwing van de huurovereenkomst, niet zijn verstreken.

ART. 3.

Les conditions de la location au 1^{er} août 1914 peuvent, en cas de contestation, être établies par toutes voies de droit même par témoins et présomptions, quelle que soit la valeur du litige.

Si le bien n'était pas loué au 1^{er} août 1914, où s'il était loué dans des conditions que le bailleur ou le preneur prétend anormales, le montant du fermage auquel il eût pu, être normalement loué à cette date est déterminé par le Juge.

ART. 4.

Il est permis de convenir dans un bail prenant cours pendant le délai d'application de la présente loi, et dont la durée s'étendra au delà, des conditions qui entreront en vigueur à l'expiration de ce délai,

Toutefois, cette convention ne sortira ses effets que si le bail a été homologué à la requête des parties, dans les trois mois de l'enregistrement, par le juge de paix.

Celui-ci devra refuser l'homologation s'il estime que les conditions convenues constituent un moyen détourné d'insubordination aux prescriptions de l'article 1^{er} de la loi.

ART. 5.

Les sous-locataires ont vis-à-vis du locataire principal tous les droits prévus par la présente loi.

ART. 6.

Par dérogation aux lois et règlements

ART. 3.

De voorwaarden van de verhuring op 1 Augustus 1914 kunnen, indien er geschil is, door alle rechtsmiddelen bewezen worden, zelfs door getuigen en vermoedens, welke het bedrag van het geschil ook zij.

Indien het goed niet verhuurd was op 1 Augustus 1914, of zoo het verhuurd was onder voorwaarden welke de verhuurder of de huurder beweren abnormaal te zijn, dan wordt het bedrag van den pachtprijs, waartegen het op dien datum normaal had kunnen verhuurd worden, door den rechter bepaald.

ART. 4.

Het is toegelaten in een huurovereenkomst, ingaande gedurende den toepassingstermijn van deze wet, en waarvan de geldigheidsduur dien termijn moet overschrijden, voorwaarden te bedingen die in werking treden bij het verstrijken van dien termijn.

Deze overeenkomst wordt echter eerst van kracht, indien de huurovereenkomst op verzoek van partijen werd bekrachtigd binnen drie maanden na door den vrederechter geregistreerd te zijn.

Deze moet de bekrachtiging weigeren indien hij oordeelt dat de bedongen voorwaarden een zijdelingsch middel van weerspannigheid uitmaken tegen het eerste artikel der wet.

ART. 5.

De onderhuurders hebben tegenover den voornamen huurders al der echten bij deze wet voorzien.

ART. 6.

Bij afwijking van de wetten en regle-

qui prescrivent l'adjudication publique pour la location des biens ruraux de l'État, des provinces, des communes et des administrations publiques, les administrations sont autorisées à renouveler les baux aux anciens occupants, pour une période qui ne peut dépasser l'expiration de la présente loi, et sous la condition que les preneurs s'engagent à payer le fermage maximum équivalent à 300 % du fermage du 1^{er} août 1914.

En cas d'adjudication publique, si plusieurs enchérisseurs ont porté leurs enchères aux maximum permis par la présente loi, les administrations auront le droit de choisir parmi eux.

Si l'ancien occupant se trouve parmi ces enchérisseurs, la préférence lui sera accordée.

ART. 7.

Les contestations auxquelles donnera lieu l'application de cette loi, sont, mais au premier ressort seulement, de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble, même en cas de contestation de titre.

Le juge de paix connaît de même de tous autres litiges basés sur le contrat de location, et connexes à une contestation née de l'application de la loi.

L'appel est porté devant le juge institué par l'article 27 de la loi du 24 novembre 1922 sur les loyers.

Le Ministère des avoués en degré d'appel est facultatif.

ART. 8.

Toutes clauses et stipulations contraires aux dispositions de la présente

menten, krachtens welke de verhuring der landeigendommen van Staat, provinciën, gemeenten en openbare besturen moet geschieden bij openbare verpachting, zijn de besturen gemachtigd de pachten aan de vroegere verbruikers te vernieuwen, voor een termijn die den geldigheidsduur van deze wet niet mag overschrijden en mits de huurders zich verbinden den hoogsten pacht prijs te betalen overeenkomende met 300 t. h. van den pacht prijs op 1 Augustus 1914.

In geval van openbare aanbesteding, bijaldien verscheidene opbidders het opbod hebben gevoerd tot het door deze wet toegelaten maximumbedrag, hebben de besturen het recht onder hen te kiezen.

Indien de voormalige huurder zich onder deze opbidders bevindt, wordt hem de voorkeur verleend.

ART. 7.

De geschillen, waartoe de toepassing van deze wet aanleiding geeft, behooren, doch alleen in eersten aanleg, zelfs in geval van geschil over den titel, tot de bevoegdheid van den vrederechter van het kanton waar het vast goed is gelegen.

De vrederechter neemt eveneens kennis van alle andere geschillen op de huurovereenkomst gegrond, wanneer die geschillen samengaan met eene betwisting uit de toepassing der wet voortvloeiend.

Het beroep wordt aangebracht voor den rechter, aangewezen bij artikel 27 der huishuurwet van 24 November 1922.

Het optreden van pleitbezorgers in beroep is niet verplichtend gesteld.

ART. 8.

Alle bedingen en voorwaarden, strijdig met bepalingen dezer wet, worden

loi sont réputées non avenues et de nul effet. | geacht niet te bestaan en geen kracht te hebben.

ART. 9.

La présente loi entrera en vigueur le jour même de sa publication. Elle cessera ses effets le premier novembre qui suivra l'expiration de la neuvième année révolue depuis sa publication.

ART. 8.

Deze wet treedt in werking vanaf den dag harer bekendmaking. Zij houdt op van kracht te zijn op den eersten November volgende op het verstrijken van het negende jaar sedert hare bekendmaking.

JULES MATHIEU.

J. WAUTERS.

EMILE CARLIER.

CAM. MOSTAERT.

GUST. GEVAERT.

E. NIEZETTE.
