

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
SESSION DE 1932-1933	N° 85		ZITTINGSJAAR 1932-1933
PROPOSITIONS DE LOI, N° 19, 20, 21, 22, 45, 46, 47, 48 ET 59	SÉANCE 8 Mars 1933	VERGADERING 8 Maart 1933	WETSVOORSTELLEN, N° 19, 20, 21, 22, 45, 46, 47, 48 EN 59

**PROPOSITIONS DE LOI
RELATIVES AUX FERMAGES ⁽¹⁾**

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE ⁽²⁾, PAR
M. VAN DIEVOET.

MADAME, MESSIEURS,

Votre Section centrale, réunie le jeudi 2 mars, a examiné les diverses propositions auxquelles a donné lieu la crise actuelle des fermages. Elle a adopté la proposition déposée sur le bureau de la Chambre par MM. Masson et Van Dievoet. D'autres propositions ont été écartées. Quant à celles dont l'objet n'a pas un caractère temporaire, la Section centrale en a ajourné l'examen, les membres ne voulant pas retar-

⁽¹⁾ Propositions de loi :

- 1° de M. Jaspar (M.-H.), tendant à remédier à la crise des loyers (*Dispositions visant les baux à ferme*), n° 19;
- 2° de M. Mundelee, sur la revision temporaire des baux d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage commercial et des baux à ferme (*Dispositions visant les baux à ferme*), n° 20;
- 3° de M. Van Opdenbosch, portant revision temporaire des baux à ferme et des fermages, n° 21;
- 4° de M. de Liedekerke, réglant temporairement certaines difficultés dans l'exécution des baux à ferme conclus avant la baisse anormale des produits agricoles, n° 22;
- 5° de M. Mathieu, relative au prix des fermages, n° 45;
- 6° de M. De Rasquinet, modifiant certaines dispositions de la loi du 7 mars 1929 sur le bail à ferme, n° 46;
- 7° de M. Chalmet, portant revision des articles du Code civil relatifs aux baux à ferme et institution de Commissions d'affermage, n° 47;
- 8° de M. Sandront, établissant une loi de cadenas en matière de location de biens ruraux, n° 48;
- 9° de M. Van Dievoet, établissant une loi temporaire relative à la réduction de certains fermages, n° 59.

⁽²⁾ La section centrale était composée de MM. de Kerchove d'Exaerde, *président*; Housiaux, Embise, Van Dievoet, Van den Eynde, Masson, Brunet et De Rasquinet.

**WETSVOORSTELLEN
BETREFFENDE DE PACHTPRIJZEN ⁽¹⁾**

VERSLAG

NAMENS DE MIDDENAFDEELING ⁽²⁾, UITGEBRACHT
DOOR DEN HEER VAN DIEVOET.

MEVROUW, MIJNE HEEREN.

Uw Middenafdeeling heeft, in haar vergadering van Donderdag 2 Maart, de verschillende wetsvoorstellen onderzocht welke in verband met de heerschende pachterisis, ingediend werden. Zij heeft het voorstel goedgekeurd, dat bij het Bureau der Kamer ingediend werd door de heeren Masson en Van Dievoet. Andere voorstellen werden niet in overweging genomen. Met betrekking tot deze welke niet

⁽¹⁾ Wetsvoorstellen :

- 1° van den heer Jaspar (M.-H.), tot oplossing van de huishuurcrisis (*Bepalingen betreffende de landpachten*), n° 19;
- 2° van den heer Mundelee, tot tijdelijke herziening van de huurovereenkomst der voor handelsgebruik bestemde vaste goederen of gedeelten van vaste goederen en van de landpachten (*Bepalingen betreffende de landpachten*), n° 20;
- 3° van den heer Van Opdenbosch, tot tijdelijke herziening van de landpachten en de pachtprizen, n° 21;
- 4° van den heer de Liedekerke, tot tijdelijke regeling van zekere moeilijkheden bij de tenuitvoerlegging van de landpachten die vóór de abnormale prijsverlaging van de landbouwproducten werden aangegaan, n° 22;
- 5° van den heer Mathieu, betreffende de pachtprizen, n° 45;
- 6° van den heer De Rasquinet, tot wijziging van zekere bepalingen der wet van 7 Maart 1929 op de landpachten, n° 46;
- 7° van den heer Chalmet, tot herziening der artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht en oprichting van Pachtcommissiën, n° 47;
- 8° van den heer Sandront, tot invoering van een grendelwet in zake huur van landgoederen, n° 48;
- 9° van den heer Van Dievoet, tot invoering van een tijdelijke wet betreffende de vermindering van sommige pachtprizen, n° 59.

⁽²⁾ De middenafdeeling bestond uit de heeren de Kerchove d'Exaerde, *voorzitter*; Housiaux, Embise, Van Dievoet, Van den Eynde, Masson, Brunet en De Rasquinet.

H

**Le présent document
remplace le document n° 85
distribué précédemment.**

**Dit stuk vervangt
het stuk n° 85 dat vroegers
werd rondgedeeld.**

dér par des discussions, peut-être longues, l'adoption d'une mesure de crise, qui est dans le vœu de tous.

Le présent rapport comporte :

I. — Une analyse sommaire de toutes les propositions qui ont été soumises à l'examen de votre Section centrale;

II. — L'examen des articles qui exigent certains commentaires, ainsi que des amendements adoptés par votre Section centrale.

I. — PROPOSITIONS SOUMISES A L'EXAMEN DE LA SECTION CENTRALE

La Chambre est saisie de neuf propositions de loi, qui se rattachent toutes au problème du bail à ferme. Nous en résumons le contenu, et nous précisons l'attitude que votre Section centrale a prise à l'égard de chacune d'elles.

N° 19. *Proposition de loi tendant à remédier à la crise des loyers, déposée par M. Marcel H. Jaspar.*

Cette proposition, qui vise les baux à ferme et les baux à loyer, permet au preneur de mettre fin au bail en cours; le congé, donné par lettre recommandée, porterait ses effets trois mois après son expédition.

Votre Section centrale a écarté cette proposition, en tant qu'elle se rapporte aux baux ruraux. Le départ, avec liquidation de son avoir, ne constitue pas une solution pour le cultivateur victime de la crise, et, d'autre part, le texte, tel qu'il est rédigé, ne convient nullement aux baux agricoles, puisque la sortie de ferme, trois mois après le congé, pourrait se placer en pleine année culturale.

Votre Section centrale n'est pas saisie de l'examen de la proposition, en tant qu'elle se rapporte aux baux à loyer.

N° 20. *Proposition de loi sur la revision temporaire des baux d'immeubles ou de parties d'immeubles à usage commercial et des baux à ferme, déposée par M. Mundeeler.* Cette proposition autorise le locataire à demander la revision du loyer à partir de la première échéance qui suit l'introduction de la demande. En ce qui concerne les baux à ferme, le loyer serait fixé à cinq fois le loyer de 1914.

Votre Section centrale a écarté cette proposition, parce que la fixation du fermage actuel à un coefficient du fermage de 1914 serait arbitraire. Ainsi, à l'heure actuelle, en Hesbaye, certains fermages

van tijdelijken aard zijn, heeft de Middenafdeeling het onderzoek uitgesteld, daar zij misschien tot een lange gedachtenwisseling aanleiding zouden geven en aldus het tot stand komen zouden vertragen van een crisismaatregel, die door iedereen gewenst wordt.

Dit verslag bevat :

I. — Een beknopte samenvatting van al de voorstellen welke aan uw Middenafdeeling voorgelegd werden;

II. — Het onderzoek van de artikelen waarop nader moet ingegaan worden, alsmede van de amendementen welke door uw Middenafdeeling zijn goedgekeurd.

I. — VOORSTELLEN AAN DE MIDDENAFDEELING VOORGELEGD

Bij de Kamer werden negen wetsvoorstellen ingediend, welke alle betrekking hebben op het vraagstuk der pachtovereenkomsten. Wij vatten den inhoud er van samen en zetten het standpunt uiteen, hetwelk door uw Middenafdeeling tegenover elk er van wordt ingenomen.

N° 19. *Wetsvoorstel tot oplossing van de huishuurcrisis, ingediend door den heer Marcel H. Jaspar.*

Dit wetsvoorstel : betreffende de pacht- en huurovereenkomsten, laat aan den huurder toe een einde te maken aan de loopende huurovereenkomst; de opzegging, gedaan bij aangeteekenden brief, zou van kracht worden drie maanden nadat zij verzonden werd.

Uw Middenafdeeling heeft dit voorstel ter zijde gelegd, voor zoover het betrekking heeft op de pachtovereenkomsten. Het vertrek, met bereddering van zijn boedel, is geen oplossing voor den landbouwer die onder de crisis lijdt. De tekst kan, bovendien, zooals hij opgesteld is, niet dienen voor pachtovereenkomsten, vermits het verlaten van de hoeve, drie maanden na de opzegging, in vollen oogsttijd kan vallen.

Uw Middenafdeeling heeft het voorstel niet te onderzoeken, voor zoover het betrekking heeft op de huurovereenkomsten.

N° 20. *Wetsvoorstel tot tijdelijke herziening van de huurovereenkomst der voor handelsgebruik bestemde vaste goederen of gedeelten van vaste goederen en van de landpachten, ingediend door den heer Mundeeler.* Dit voorstel machtigt den huurder de herziening der huurovereenkomst aan te vragen, met ingang van den eersten vervaldag volgende op het indienen der aanvraag. Wat de pachtovereenkomsten betreft, zou de pachtprijs gesteld worden op vijfmaal den pachtprijs van 1914.

Uw Middenafdeeling heeft dit voorstel afgewezen, omdat de bepaling van den huidige pachtprijs op een coëfficiënt van den pachtprijs van 1914, op geen werkelijkheid berust. Zoo kunnen, in Has-

peuvent être excessifs, alors qu'ils ne s'élèvent pas à cinq fois le fermage d'avant-guerre, tandis que tels autres fermages, par exemple en Ardenne, peuvent s'élever à dix fois le taux d'avant-guerre, sans être exagérés. D'ailleurs, plus on s'éloigne de 1914, plus la base proposée s'écarte de la réalité. L'honorable M. Jules Mathieu, qui avait fait, en 1925, une proposition se basant sur la même idée, l'a abandonnée, et il s'en explique comme suit : « Le temps qui s'est écoulé a eu pour effet de rendre difficilement applicable, à l'heure actuelle, un système dont la réalisation était prévue pour une époque antérieure. Il n'est pas possible, en 1932, d'instituer comme point de comparaison légal le fermage de 1914. Les dix-huit années qui ont passé ont apporté des modifications au régime de la terre, et ont, surtout, aggravé la difficulté de la preuve... La formule est périmée. »

Au surplus, la revision envisagée par la proposition n'a d'effet que pour la durée d'un an, et seulement à partir de la première échéance qui suit l'introduction de la demande.

Votre Section centrale n'a pas à se prononcer sur la proposition, en tant qu'elle concerne les baux à loyer.

N° 21. *Proposition de loi portant revision temporaire des baux à ferme et des fermages, déposée par M. Van Opdenbosch.* Cette proposition comporte trois mesures :

1° Elle permet au fermier de renoncer au bail en cours, moyennant préavis de trois mois, idée que votre Section centrale a écartée en examinant la proposition de M. Marcel Jaspar (ci-dessus, n° 19);

2° Elle autorise le fermier à demander une diminution du fermage, et elle institue une juridiction spéciale, pour statuer sur les demandes : cette juridiction serait composée du Juge de Paix du canton, assisté de quatre assesseurs désignés par le Ministre de l'Agriculture;

3° Elle accorde au propriétaire une remise totale ou partielle de l'impôt foncier, sur décision de la juridiction précitée, disposition qui ne rentre pas dans le cadre du problème à examiner. (Curieuse idée que celle de confier à une juridiction composée d'un Juge de Paix, de deux propriétaires et de deux fermiers la mission d'accorder des exemptions d'impôts!)

N° 22. *Proposition de loi réglant temporairement certaines difficultés dans l'exécution des baux à ferme conclus avant la baisse anormale des produits agricoles, déposée par M. de Liedekerke.* Aux termes de cette proposition, le fermier peut demander au

pegouw, sommige pachtprizen buitensporig zijn, hoewel zij slechts vijfmaal den pacht prijs van vóór den oorlog bedragen; andere pachtprizen, onder andere in de Ardennen, kunnen, daarentegen, tienmaal hooger zijn dan vóór den oorlog, zonder overdreven te zijn. Trouwens hoe meer men zich verwijderd van 1914, hoe minder de voorgestelde basis met de werkelijkheid overeenstemt. De heer Jules Mathieu, die in 1925 een voorstel ingediend heeft, liet welk van dezelfde overwegingen uitging, heeft het laten varen om de volgende redenen : « De tijd die, sedert het indienen er van, is verstreken, had voor gevolg dat een stelsel, voorzien voor een vroeger tijdperk, op dit oogenblik moeilijk toepasselijk is geworden. In 1932 is het niet meer mogelijk de pachtprizen van 1914 als een punt van wetelijke vergelijking te stellen. De vervlogen achttien jaren hebben het grondregime heel wat gewijzigd en hebben vooral de bezwaren van de bewijslevering vergroot... De formule is verouderd. »

Daarenboven, heeft de herziening welke in het voorstel te gemoet gezien wordt, slechts kracht voor den duur van een jaar en alleen met ingang van den eersten vervaldag volgende op de indiening van de aanvraag.

Uw Middenafdeeling heeft zich niet in te laten met het voorstel voor zoover het betrekking heeft op de huurovereenkomsten.

N° 21. *Wetsvoorstel tot de tijdelijke herziening van de landpachten en de pachtprizen, ingediend door den heer Van Opdenbosch.* Dit voorstel bevat drie maatregelen :

1° Het laat den pachter toe van de loopende pacht af te zien, mits opzegging van drie maanden, wat door uw Middenafdeeling afgewezen werd bij het onderzoek van het voorstel n° 19 van den heer Marcel H. Jaspar;

2° Het machtigt den pachter vermindering van den pacht prijs aan te vragen en roept te dien einde speciale kamers in het leven, welke over de aanvragen uitspraak doen; deze kamers zouden bestaan uit den kantonrechter, ter zijde gestaan door vier personen benoemd door het Ministerie van Landbouw;

3° Het verleent aan den eigenaar, bij beslissing van voornoemd rechtscollege, geheele of gedeeltelijke ontheffing van de grondbelasting. Deze bepaling valt buiten het bestek van het vraagstuk dat moet onderzocht worden. (Het is wel eigenaardig een rechtscollege, bestaande uit een vrederechter, uit twee eigenaars en uit twee pachters, opdracht te geven ontheffing van belastingen te verleen!)

N° 22. *Wetsvoorstel tot tijdelijke regeling van zekere moeilijkheden bij de tenuitvoerlegging van de landpachten die voor de abnormale prijsverlaging van de landbouwproducten werden aangegaan, ingediend door den heer de Liedekerke.* Naar luid van

Juge de Paix, une remise de prix de sa location. Mais son action ne sera pas reçue : a) si son fermage est fixé exclusivement en nature ou calculé en valeur d'une quantité de biens en nature; b) si le fermier est indemnisé par les récoltes précédentes. Lorsque l'action est déclarée recevable, le fermier pourra obtenir une dispense provisoire de payer le prix. Ce n'est qu'à la fin du bail que le compte sera clôturé, et il se fera alors une compensation de toutes les années de bail.

Votre Section centrale a écarté la proposition, qui ne donnerait pratiquement rien au fermier.

Le problème à résoudre est celui-ci : prévenir la ruine d'un certain nombre de fermiers qui, ayant contracté un bail avant la crise, paient un fermage hors de proportion avec la situation actuelle de l'agriculture. La proposition n'atteint nullement ce résultat : elle se réduit, pratiquement, à dispenser le fermier, à titre provisoire, du paiement d'une partie du prix, ce que permet déjà l'article 1244 du Code civil.

Quant au règlement définitif, il se fera à la fin du bail : à cette époque, il faudra établir une compensation pour toutes les années d'occupation. La proposition créerait un régime d'insécurité complète, qui pourrait se résoudre finalement, pour le fermier, par le paiement comptant d'une somme d'autant plus importante que la durée du bail aurait été plus longue. Le fermier ne voudra pas courir ce risque : aucune compensation ne devant s'établir, si le locataire ne demande rien, celui-ci aura tout intérêt à ne pas solliciter la remise provisoire.

A la fin du bail, le juge aura à trancher, pour une période très longue, un problème pour la solution duquel on ne lui fournit aucun élément d'appréciation. Il devra recourir à la désignation d'experts qui devront établir, pour des années écoulées depuis longtemps, les comptes de profits et pertes d'une exploitation qui leur était inconnue à cette époque.

Les articles 1769 et suivants du Code civil n'ont jamais été appliqués, alors qu'ils n'établissaient la compensation que pour les quantités récoltées. Dans la matière toute différente, beaucoup plus délicate et plus compliquée de l'estimation des résultats annuels successifs d'une exploitation, le principe qui sert de base à ces articles est complètement inapplicable.

Si l'on veut venir en aide au preneur en détresse, il faut considérer avant tout la situation existant à l'époque de la demande : le fermier est un industriel, qui doit pouvoir établir et clôturer ses comptes chaque année.

dit voorstel, mag de pachter aan den vrederechter vermindering van de huur aanvragen. Zijn vordering is, evenwel, niet ontvankelijk : a) indien zijn pachtprijs uitsluitend in natura bedongen is of berekend als waarde van een gedeelte goederen in natura; b) indien de pachter door den oogst der vorige jaren mocht zijn schadeloos gesteld. Wanneer de vordering ontvankelijk verklaard wordt, kan aan den pachter voorloopig toegestaan worden de huurpenningen in te houden. De rekening zal slechts bij het einde der huur worden afgesloten en alsdan zal een vergelijking over al de pachtjaren worden opgemaakt.

Uw Middenafdeeling heeft het voorstel niet in aanmerking genomen omdat het, practisch, voor den pachter op niets zou neerkomen.

Het vraagstuk dat moet opgelost worden is dit : den ondergang voorkomen van een zeker getal pachters die, vóór de crisis, een pachtvereenkomst gesloten hadden en die een pachtprijs betalen welke niet in verhouding is tot den huidige toestand van den landbouw. Zulks wordt geenszins bereikt met het voorstel : practisch komt het hierop neer, dat de pachter voorloopig ontheven wordt van de betaling van een gedeelte van den prijs, wat reeds mogelijk is met artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek.

Wat de eindregeling betreft, deze zal, bij het einde van den pachttermijn, geschieden. Op dit oogenblik, zal een vergelijking over al de pachtjaren worden opgemaakt. Door dit voorstel, zou een regime van volkomen onzekerheid in het leven geroepen worden, hetwelk ten slotte voor den pachter zou kunnen neerkomen op de contante betaling van een bedrag dat des te grooter zijn zou, naarmate de duur van de pacht langer mocht geweest zijn. Voor dit risico zal de pachter bedanken : daar er geen vergelijking geschiedt, indien de huurder niets aanvraagt, zal deze er alle belang bij hebben geen voorloopige vermindering te vragen.

Bij het einde der pacht, zal de rechter voor een zeer langen duur een vraagstuk moeten oplossen, waarvoor hem alle gegevens ter beoordeeling onthouden worden. Hij zal deskundigen moeten aanstellen die, voor sinds lang verlopen jaren, de winst- en verliesrekeningen zullen moeten opmaken van een bedrijf waarvan zij op dat tijdstip niets afwisten.

De artikelen 1769 en volgende van het Burgerlijk Wetboek werden nooit toegepast en zij voorzagen de vergelijking slechts voor de hoeveelheden der ingezamelde vruchten. In de gansch verschillende, veel kiescher en meer ingewikkelde zaak van het schatten van de uitkomsten der opeenvolgende jaren van een bedrijf, is het principe dat aan deze artikelen tot grondslag ligt, heelemaal niet toepasselijk.

Indien men den in nood verkeerenden pachter te hulp wil komen, moet men vóór alles den toestand nagaan, zooals hij is op het oogenblik der aanvraag : de pachter is een nijveraar die elk jaar zijn rekeningen moet kunnen opmaken en afsluiten.

N° 45. *Proposition de loi relative au prix des fermages, déposée par M. Jules Mathieu.* Cette proposition, dit son auteur, tend à « établir un équilibre permanent entre les prestations du fermier vis-à-vis de la rente foncière, et les possibilités de rendement de son exploitation ». A cet effet le preneur et le bailleur peuvent, en cours de bail, demander la révision du fermage. Le nouveau prix doit représenter la valeur équitable au jour de la demande. Après trois ans, les parties peuvent, à nouveau, demander la révision du prix précédemment fixé, si les conditions économiques se sont modifiées.

A défaut d'accord amiable entre parties, la valeur locative équitable est établie par une Commission paritaire instituée au siège de chaque arrondissement judiciaire, et qui comprend le Président du tribunal civil ou un juge délégué par lui, et deux assesseurs désignés par le sort, le premier sur une liste de quatre bailleurs, l'autre sur une liste de quatre fermiers ou anciens fermiers locaux. L'organisation de la juridiction aura lieu par « règlement d'administration ». La Commission jugera sans appel.

Votre Section centrale s'est trouvée d'accord pour ne pas statuer actuellement sur la proposition, en tant qu'elle établit un système permanent de révision des fermages. Elle a tenu compte de certaines de ses dispositions, indépendantes de son principe fondamental, et qui peuvent s'appliquer à une loi temporaire, inspirée par la crise présente.

N° 46. *Proposition de loi modifiant certaines dispositions de la loi du 7 mars 1929 sur le bail à ferme, déposée par M. De Rasquiné.* Cette proposition, comme son titre l'indique, veut modifier, sur certains points, la législation sur les baux à ferme : elle propose d'accorder à tous les preneurs qui bénéficient d'un bail de neuf ans, la faculté de renoncer au bail à l'expiration de la troisième et de la sixième année, moyennant préavis d'un an; quant au délai de congé légal qui est de deux années, il serait réduit à un an pour le preneur.

N° 47. *Proposition de loi portant révision des articles du Code civil relatifs aux baux à ferme et institution de Commissions d'affermage, déposée par M. Chalmet.* Cette proposition tend à apporter à la loi du 7 mars 1929 des modifications profondes. Elle établit le bail à durée illimitée au profit des fermiers : le bailleur ne pourra donner congé que s'il a un motif légitime. Quant au fermier, il pourra donner congé à tout moment, moyennant préavis d'un an. Au cours du bail, le bailleur et le preneur pourront, en tout temps, demander une révision du fermage. Une juridiction spéciale serait établie : pour le premier ressort, elle serait composée du juge de paix assisté de six assesseurs, et, pour l'appel, du président de la

N° 45. *Wetsvoorstel betreffende de pacht prijzen, ingediend door den heer Jules Mathieu.* — « Dit wetsvoorstel, zegt zijn indiener, heeft voor doel een blijvend evenwicht tot stand te brengen tusschen de praestaties van den pachter tegenover de grondrente, en de rendeeringsmogelijkheden van zijn bedrijf ». Daartoe mogen pachter en verpachter, tijdens den loop der pacht, de herziening van den pacht prijs aanvragen. De nieuwe prijs moet de billijke huurwaarde vertegenwoordigen op den dag der aanvraag. Na drie jaar, mogen partijen opnieuw herziening van den vroeger vastgestellten prijs aanvragen, indien de economische omstandigheden veranderd zijn.

Bij gebreke van minnelijke schikking tusschen partijen, wordt de billijke huurwaarde vastgesteld door een Paritaire Commissie welke in den zetel van elk rechterlijk arrondissement wordt opgericht, en die bestaat uit den Voorzitter der Burgerlijke Rechtbank of een door hem afgevaardigde rechter, en uit twee door het lot aangeduide bijzitters : de eene genomen uit een lijst van vier eigenaars-verpachters, de andere uit een lijst van vier pachters of vroegere pachters. De inrichting der rechtsmacht zal geschieden bij « reglement van openbaar bestuur ». De uitspraken der Commissie zijn onherroepelijk.

Uwe Middenafdeeling was accoord om zich voor het oogenblik niet uit te spreken over het voorstel, in zoover het een blijvend systeem van herziening der pacht prijzen inricht. Zij heeft rekening gehouden met sommige bepalingen, onafhankelijk van zijn grondbeginsel, en die in een tijdelijke wet, door de huidige crisis ingegeven, kunnen toegepast worden.

N° 46. *Wetsvoorstel tot wijziging van zekere bepalingen der wet van 7 Maart 1929 op de landpachten, ingediend door den heer De Rasquiné.* Dit wetsvoorstel, zooals zijn titel het zegt, wil op sommige punten de wetgeving op de landpachten wijzigen : het stelt voor, aan al de huurders die een pacht van negen jaar gesloten hebben, de gelegenheid te geven een einde te maken aan de pacht, mits opzegging ten minste een jaar vóór het verstrijken van het derde of van het zesde jaar; wat betreft den wettelijken termijn van opzegging die twee jaren bedraagt, hij zou voor den huurder op één jaar gebracht worden.

N° 47. *Wetsvoorstel tot herziening der artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht en oprichting van Pachtcommissiën, ingediend door den heer Chalmet.* Dit wetsvoorstel beoogt aan de wet van 7 Maart 1929 diepgaande wijzigingen te brengen. Het voorziet een onbeperkten pachtduur voor de pachters : de verpachter zal de pacht slechts mogen opzeggen zoo hij een rechtmatige reden heeft. De pachter echter zal te allen tijde de pacht mogen opzeggen, mist het te doen één jaar op voorhand. Zoolang de pacht loopt, zullen pachter en verpachter te allen tijde een herziening mogen vragen van den pacht prijs. Een bijzondere rechtsmacht zou worden ingericht : in eersten aanleg zou zij bestaan uit den

Chambre provinciale d'agriculture (le texte français parle erronément du Président du Comice agricole provincial) assisté, lui aussi, de six assesseurs.

L'étude des propositions n° 46 et 47 a été ajournée par votre Section centrale : celle-ci, pour aller au plus pressé, a décidé de limiter son examen aux seules mesures qui visent directement la crise actuelle des fermages.

N° 48. *Proposition de loi de cadenas en matière de biens ruraux*, déposée par M. Sandront. Cette proposition vise à interdire toute expulsion de fermier pour le seul défaut de paiement, jusqu'à ce qu'une loi portant revision des fermages soit entrée en vigueur. Dans le cas où pareille loi ne serait pas intervenue dans les six mois, le Gouvernement pourrait proroger la loi de cadenas.

Il résulte des développements qui accompagnent la proposition, et même de son texte, que l'auteur s'est inspiré des retards que peut subir l'adoption d'une loi sur les fermages, et de la crainte de voir se produire, dans l'intervalle, des expulsions ruineuses pour certains cultivateurs hors d'état de payer le ferme contractuel.

La loi qui nous est proposée ressemblerait, quelque peu, à un moratoire des fermages; elle pourrait être invoquée par tous les fermiers sans distinction; elle risquerait de dépasser son but.

Au surplus, la proposition perdrait sa raison d'être, si le Parlement votait sans retard une loi sur l'adaptation des fermages à la situation actuelle. La proposition dont votre Section centrale vous propose l'adoption, porte que, dès le début de la procédure en revision du ferme, le juge saisi de la requête peut faire surseoir à toute expulsion pour non-paiement du prix, y compris celle que peuvent ordonner les Présidents des tribunaux, en référé.

Au lieu de s'attarder à examiner le principe et les modalités d'une mesure provisoire, et qui ne manquerait pas de froisser des intérêts respectables, votre Section centrale vous soumet un texte qui rend superflue une intervention de ce genre.

N° 59. *Proposition de loi temporaire relative à la réduction de certains fermages*, signée par MM. Masson et Van Dievoet. Cette proposition reproduit, avec certaines modifications de détail, un projet de loi que le Ministre de l'Agriculture du Cabinet Renkin avait déposé sur le Bureau du Sénat le 5 juillet 1932. Ce projet fut approuvé par les Commissions réunies de la Justice et de l'Agriculture du Sénat, le 5 juillet 1932, par 23 voix et 3 abstentions.

Vrederechter bijgestaan door zes bijzitters en, in beroep, uit den Voorzitter der Provinciale Landbouwkamer (de fransche tekst spreekt ten onrechte van den Voorzitter van het Provinciaal Landbouwcomice) insgelijks bijgestaan door zes bijzitters.

De studie der wetsvoorstellen n° 46 en 47 is door uwe Middenafdeeling verdaagd geworden : om geen tijd te verliezen, heeft zij beslist hare werkzaamheden te beperken tot de maatregelen die rechtstreeks de huidige crisis der pachtprizen beoogen.

N° 48. *Voorstel van Grendelwet in zake huur van landgoederen*, ingediend door den heer Sandront. Dit wetsvoorstel beoogt om 't even welke uitzetting van een pachter, alleen wegens gebrek van betaling, te verbieden totdat een wet houdende herziening der landpachten van kracht geworden is. Voor het geval zulke wet binnen de zes maanden niet moest ingevoerd zijn, zou de Regeering de grendelwet mogen verlengen.

Uit de toelichting van het wetsvoorstel en zelfs uit zijn tekst, blijkt dat de indiener zich heeft laten leiden door de vertraging, die het aannemen van een wet op de pachtprizen kan ondergaan, en door de vrees van intusschen rampspoedige uitzettingen te zien plaats hebben voor sommige landbouwers die den overeengekomen pachtprijs niet kunnen betalen.

De wet die ons voorgelegd wordt lijkt wel wat op een moratorium der pachtprizen; zij zou door alle pachters zonder onderscheid kunnen ingeroepen worden; zij loopt gevaar haar doel te overschrijden.

Daarenboven, zou dit voorstel zijn bestaansreden verliezen, zoo het Parlement zonder dralen een wet aannam tot aanpassing der pachtprizen aan den huidige toestand. Het wetsvoorstel dat uwe Middenafdeeling U verzoekt aan te nemen bepaalt dat van het begin der procedure tot herziening van den pachtprijs, de rechter bij wien de vraag aanhangig is, elke uitzetting wegens het niet-betalen van den prijs, ook deze welke de Voorzitters der Rechtbanken in kort geding zouden bevelen, mag schorsen.

Liever dan te blijven stilstaan bij het principe en de modaliteiten van een voorloopigen maatregel, en die stellig eerbiedwaardige belangen zou treffen, onderwerpt uwe Middenafdeeling aan uwe goedkeuring een tekst die een dusdanige tusschenkomst overbodig maakt.

N° 59. *Voorstel van tijdelijke wet betreffende de vermindering van sommige pachtprizen*, ondertekend door de heeren Masson en Van Dievoet. Dit voorstel neemt, mits enkele kleine wijzigingen, een wetsontwerp over dat de Minister van Landbouw in het Kabinet Renkin, op 5 Juli 1932, bij het Bureau van den Senaat had ingediend. Dat ontwerp werd aldaar door de vereenigde Commissies van Justitie en van Landbouw, op 5 Juli 1932, met 23 stemmen en 3 onthoudingen goedgekeurd.

La proposition permet au preneur de demander une réduction du fermage contractuel, si celui-ci est hors de proportion avec les conditions économiques actuelles. Le juge statue en équité. Pendant la procédure, il peut être sursis par le juge à toute expulsion pour non-paiement du prix. La demande est soumise au juge de paix du lieu de la situation de l'immeuble loué. L'action est obligatoirement précédée d'un appel en conciliation. La procédure est simplifiée dans la mesure du possible.

La loi proposée a un caractère temporaire; elle doit s'appliquer exclusivement aux baux antérieurs au 1^{er} janvier 1932, et à ceux qui auront été renouvelés ou prorogés après cette date, mais avant la mise en vigueur de la loi; d'autre part, aucune demande basée sur la loi ne pourra être introduite après le 1^{er} janvier 1935.

C'est ce texte qui a servi de base aux délibérations de la Section centrale. Chemin faisant, celle-ci a envisagé l'opportunité de faire certains emprunts aux autres propositions analysées ci-dessus.

II. — EXAMEN DES ARTICLES ET DES AMENDEMENTS

Le principe de l'intervention législative n'a donné lieu, au sein de votre Section centrale, à aucune discussion. La nécessité d'une mesure de crise paraît admise par tous. L'agriculture entière réclame pareille mesure. En Hollande une loi semblable est en vigueur depuis plusieurs mois. (Crisispachtwet, *Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden*, n° 301.)

Il est certain, en effet, qu'un nombre trop considérable de fermages n'ont pas été adaptés à la situation actuelle de l'agriculture. S'il est vrai que beaucoup de propriétaires ont concédé, spontanément ou à la demande de leurs fermiers, des diminutions de fermages, d'autres se refusent absolument à tenir compte de la crise et des devoirs que celle-ci impose aux bailleurs.

Comment intervenir dans l'intérêt du fermier frappé par la crise? Les membres de votre Section centrale se sont trouvés d'accord pour écarter l'idée d'une résiliation du contrat en cours, par la volonté unilatérale du preneur. Pareille faculté ne constitue pas un remède.

Le fermier ne désire généralement pas renoncer au bail. Si la résiliation d'une parcelle déterminée peut lui être utile dans un cas déterminé, il n'en est pas ainsi pour les fermes entières : la liquidation, en pleine crise, entraînerait la perte de la majeure partie de son capital d'exploitation.

Mais, dira-t-on, le fermier ne sera pas privé d'exploitation. Car, d'abord, le propriétaire, ayant reçu le

Krachten dit voorstel mag de pachter een vermindering van den bedongen pachtprijs aanvragen, zoo deze buiten verhouding is met de huidige economische omstandigheden. De rechter doet uitspraak naar billijkheid. Zoolang de zaak aanloopt, kan de rechter elke uitzetting wegens niet-betaling van den prijs doen schorsen. De vraag wordt ingediend bij den vrederechter van de plaats waar het verpacht goed gelegen is. De rechtsvordering moet verplichtend worden voorafgegaan van een oproeping tot verzoening. De rechtspleging wordt vereenvoudigd in de mate van het mogelijke.

De voorgestelde wet heeft slechts een tijdelijk karakter : zij beoogt uitsluitend de pachten van vóór 1 Januari 1932, alsmede die welke vernieuwd of verlengd werden na dien datum, doch vóór het in werking treden van de wet; anderzijds, mag geene op deze wet gesteunde vraag ingediend worden na 1 Januari 1935.

Die tekst heeft tot grondslag gediend van de besprekingen in de Middenafdeeling. In den loop van haar onderzoek heeft deze telkens nagegaan of er aanleiding bestond om aan de andere, hooger ontlede voorstellen sommige bepalingen te ontleenen.

II. — ONDERZOEK VAN DE ARTIKELEN EN DE AMENDEMENTEN

Over het beginsel van de tusschenkomst van den wetgever, werd, in uwe Middenafdeeling, geen bespreking gehouden. Allen zijn akkoord om een crisismaatregel noodig te oordeelen. De landbouw, in zijn geheel, vordert dergelijken maatregel. In Nederland bestaat zulk een wet sedert verscheidene maanden. (Crisispachtwet, *Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden*, n° 301).

Het staat immers vast dat een al te aanzienlijk getal pachtvereenkomsten niet werden aangepast aan den huidige toestand in het landbouwbedrijf. Zoo het waar is dat vele eigenaars, uit hun eigen of op aanvraag van hun pachters, pachtafslag hebben toegestaan, zijn er ook andere die volstrekt weigeren met de crisis rekening te houden, alsmede met de verplichtingen die daaruit voor de verpachters voortvloeien.

Hoe zal men kunnen tusschenkomen in het belang van den door de crisis getroffen pachter? De leden van uwe Middenafdeeling waren het eens om de gedachte af te wijzen, van een opzegging der lopende overeenkomst, door den eenzijdigen wil van den huurder. Dergelijke toelating brengt geen hulp.

Over 't algemeen, wenscht de pachter niet van zijn pacht af te zien. Zoo het opzeggen van een afzonderlijk perceel hem, in een bepaald geval, kan nuttig zijn, dan geldt dit niet voor gansche hoeven : de opruiming, in volle crisis, zou het verlies van het grootste gedeelte van zijn bedrijfskapitaal medebrengen.

Men zal echter opwerpen dat de pachter van zijn bedrijf niet zal beroofd worden. Want de eigenaar

congé, se montrera plus conciliant, de peur de se trouver sans fermier, et il accordera un nouveau bail, à fermage réduit. On peut répondre que cela n'est pas du tout certain. Il est, en effet, fort possible que le bailleur, froissé par l'attitude de son fermier, se refuse à traiter à nouveau avec lui; et, d'autre part, la présence d'un seul amateur suffirait à faire perdre au fermier toute possibilité d'une relocation.

On peut objecter encore que le fermier trouvera à se placer ailleurs, puisqu'il y aura autant d'exploitations libres qu'il aura été donné de congés. Ce serait faire de la théorie. Car, le fermier qui donne le congé, devrait être assuré, au moment même où il le donne, de trouver dans le voisinage, une autre ferme qui lui convient. Bien souvent il n'en sera pas ainsi. Les fermes abandonnées pour cause de surélévation de fermage ne sont pas, précisément, les plus intéressantes. Dans certaines régions, malgré la crise, la concurrence est demeurée vivace : c'est surtout le cas pour les régions de petite culture et de population dense.

Au surplus, il faudrait imposer un certain préavis, et, par conséquent, l'année écoulée, l'année courante, et peut-être même l'année suivante demeureraient hors de l'atteinte de la résiliation. Dans l'intervalle, la ruine du fermier pourrait être consommée, et ses biens livrés aux enchères, pour non-paiement du prix.

Il a paru à votre Section centrale que la seule mesure à envisager, c'est celle de l'adaptation des fermages à la situation actuelle. Nous nous permettons de reprendre les termes des développements de la proposition de loi : « L'équité doit régner dans l'exécution des contrats à prestations périodiques. Un changement radical dans la situation envisagée par les contractants peut avoir pour effet de rendre l'exécution ultérieure de pareil contrat ruineuse pour l'une des parties.

» Le législateur est intervenu chaque fois qu'une impérieuse raison d'équité réclamait son intervention, et notamment en ce qui concerne certains contrats conclus avant ou pendant la guerre (loi du 11 octobre 1919) et en ce qui concerne les baux à long terme (loi du 20 juin 1930). » Aujourd'hui une situation analogue réclame un remède semblable.

Article premier.

En principe, la loi ne s'applique qu'aux baux conclus avant la situation économique présente. Mais, pour éviter toute discussion à ce sujet, il a fallu fixer une date. La proposition vous suggère celle du 1er janvier 1932, qui est aussi celle admise par la loi hollandaise.

zal, vooreerst, zodra hij de opzegging heeft ontvangen, zich veel meer toetschietelijk toonen, uit vrees van zonder pachter te geraken, en hij zal een nieuwe pacht met verminderden pacht prijs verleen. Men kan antwoorden dat dit geenszins zeker is. Het is, trouwens, goed mogelijk dat de verpachter, gekrenkt door de houding van zijn pachter, weigerd opnieuw met hem te onderhandelen; en, anderzijds, zou het opkomen van een enkel liefhebber volstaan om den pachter alle hoop op wederinhuren te ontnemen.

Men kan nog opwerpen dat de pachter elders wel plaats zal vinden, dewijl er even zooveel bedrijven zullen vrij zijn als er opzeggingen werden gedaan. Dit is louter theorie. Want de pachter die opzeg doet, zou, op het oogenblik dat hij ze doet, moeten verzekerd zijn van in de buurt een andere voor hem geschikte hoeve te vinden. De hoeven die verlaten zijn wegens overdreven pacht prijzen zijn wel niet juist de meest aantrekkelijke. Ondanks de crisis, is de concurrentie, in zekere streken, zeer levendig gebleven : dit is vooral het geval voor de streken van kleinen landbouw en van dichte bevolking.

Daarenboven, zou men een zekere vooropzegging moeten verplicht maken en dan zouden, dienvolgens, het verlopen jaar, het loopend jaar en wellicht zelfs het volgend jaar, buiten bereik van de opzegging blijven. Intusschentijd zou de ondergang van den pachter kunnen een voldongen feit worden en zijn goederen, wegens niet-betaling van den prijs, in veiling worden gesteld.

Uwe Middenafdeeling is van gevoelen dat de aanpassing van de pacht prijzen aan den huidige toestand, de eenige te beoogen maatregel is. Wij veroorloven ons de woorden te herhalen welke voorkomen in de toelichting van het wetsvoorstel : « De billijkheid moet heerschen in de uitvoering der overeenkomsten met periodieke vervulling der verplichtingen. Een grondige verandering in den toestand, welke partijen bij het sluiten van het contract op het oog hadden kan ten gevolge hebben, dat de latere uitvoering van zulk contract voor een van hen, een ramp zal worden.

» De wetgever is tusschen beide gekomen, telkens als een dringende reden van billijkheid zijn tusschenkomst vergde, en inzonderheid betreffende sommige overeenkomsten aangegaan vóór of tijdens den oorlog (wet van 11 October 1919) en betreffende de pachten op langen termijn (wet van 20 Juli 1930). » Thans worden voor dergelijke toestanden gelijkaardige maatregelen gevegd.

Artikel één.

In beginsel, is de wet slechts van toepassing op de pachten aangegaan vóór den huidige economischen toestand. Maar om alle betwisting dienaangaande te vermijden, was het noodig een datum te bepalen. Het voorstel spreekt van 1 Januari 1932, datum welke ook aangenomen is door de Hollandsche Wet.

Néanmoins, le texte assimile aux baux conclus avant le 1er janvier 1932, ceux qui ont été renouvelés ou prorogés après cette date, mais avant la publication de la présente loi. Le texte est emprunté à l'excellent rapport fait au Sénat par M. Legrand, au nom des Commissions réunies de l'agriculture et de la justice. (Doc. Sénat. 1931-1932, n° 148). « Il a été souligné, dit ce rapport, qu'en pareil cas, le preneur pouvait avoir été amené par les circonstances à accepter la continuation d'un bail onéreux, 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 au moment de la demande. »

Art. 2.

Cet article constitue la base de toute la loi. Il confère au juge un large pouvoir d'appréciation. Le rapport du Sénat faisait remarquer « qu'il ne se dégage point de cet article des directives bien précises ». Mais il ajoutait que les Commissions du Sénat « 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. » « Sans doute, continuait le rapporteur, 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. »

Il n'est peut-être pas téméraire de fournir quelques précisions. Le texte porte ce qui suit : « Le juge statue en équité : pour apprécier le bien fondé de la demande et pour déterminer la réduction du fermage, il tient 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 autres éléments utiles au règlement équitable de la contestation. »

I. Le juge tiendra compte de la situation générale de l'agriculture. Les éléments ne lui font pas défaut pour apprécier cette situation, et le principal, c'est le prix des produits. Depuis longtemps on a constaté un parallélisme constant entre les prix des produits vendus par le cultivateur et le taux des fermages.

Dans la seconde moitié du XVIII^e siècle, il s'est produit en France un rapide mouvement ascensionnel des fermages, qui allait de pair avec la hausse rapide et constante des prix des denrées. Les deux phénomènes de hausse, des fermages d'une part, des denrées agri-

Niettemin worden met de vóór 1 Januari 1932 gesloten pachtovereenkomsten diegene gelijkgesteld, welke na dien datum, doch vóór de bekendmaking van deze wet, vernieuwd of verlengd zijn geworden. De tekst werd ontleend aan het uitmuntend verslag voor den Senaat uitgebracht door den heer Legrand, namens de Vereenigde Commissiën van Landbouw en van Justitie. (Besch. Senaat, 1931-1932, n° 200.) « Er werd inderdaad op gewezen — zoo luidt het ontwerp — dat, in dergelijk geval, de pachter door de omstandigheden er kon toe gebracht worden zijn de voortzetting van een 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 rechtens toe te staan, indien mocht blijken dat de pacht prijs werkelijk buiten verhouding is tot de economische toestanden die op het oogenblik van de aanvraag bestaan. »

Art. 2.

Dit artikel vormt de basis van de geheele wet. Het verleent aan den rechter een groote vrijheid van beoordeeling. In het verslag van den Senaat wordt aangestipt « dat dit artikel niet zeer duidelijke richtlijnen aantoonst ». Maar men voegt er bij dat de Commissiën van den Senaat « ten slotte hebben 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. » « Wellicht, vervolgde de verslaggever, 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. »

Het is misschien niet te gewaagd, enkele nadere inlichtingen te verschaffen. In den tekst wordt gezegd : « De rechter doet uitspraak naar billijkheid : om de gegrondheid van de vraag te beoordeelen en om de vermindering van den pacht prijs te bepalen, houdt hij rekening zoowel met den toestand van den landbouw in 't algemeen als met den bijzonderen toestand van de hoeve of van de perceelen waarop de aanvraag betrekking heeft, en met alle andere gegevens die tot een billijke regeling van het geschil kunnen bijdragen. »

I. De rechter zal rekening houden met den toestand van den landbouw in 't algemeen. De gegevens ontbreken hem niet om dien toestand te beoordeelen, en het voornaamste daarvoor is de prijs der voortbrengselen. Sinds lang heeft men een aanhoudend parallelisme waargenomen tusschen den prijs van de door den landbouwer verkochte voortbrengselen en het bedrag van de pacht prijzen.

In de tweede helft der XVIII^e eeuw, had er in Frankrijk een snelle stijging der pacht prijzen plaats, gelijklopend met een snelle en voortdurende stijging van den eetwaren prijs. De twee verschijnselen van stijging, der pacht prijzen eenerzijds, der land-

coles, d'autre part, sont liés l'un à l'autre, « Ce parallélisme, si curieux n'est pas une simple coïncidence ⁽¹⁾ ».

Entre les années 1825 et 1835 se place une crise agricole intense, en Belgique comme dans les pays voisins. Cette crise se caractérise par une forte baisse des produits végétaux, surtout des céréales, le prix de la viande restant à peu près stationnaire. On constate, pour cette période, une baisse concomitante des fermages : le prix du froment diminue de 30 % et les fermages suivant une marche analogue ⁽²⁾.

Un mouvement en sens inverse se produit ensuite : on observe, dans le prix des denrées, une augmentation lente jusque vers 1860, et un bond considérable de 1860 à 1870. Les fermages suivent. H. Denis a souligné que « non seulement le mouvement ascensionnel des prix des produits végétaux d'abord, des produits animaux ensuite, détermine celui des fermages, mais l'allure des prix du fermage est plus rapide même ». Cette conclusion impose les plus expresses réserves, si l'on prend en considération le prix du bétail, et surtout celui du beurre ⁽³⁾.

La grande crise agricole du dernier quart du XIX^e siècle a eu sur les fermages une influence considérable. Cela ressort du tableau suivant, qui indique le produit moyen des baux ruraux de certaines administrations de bienfaisance, propriétaires de plusieurs milliers d'hectares chacune.

FERMAGES MOYENS PAR HECTARE

(Lire le tableau en largeur.)

	1870	1875	1880	1885	1890	1895	1900	1905	1910	1911	
1. Hospices de Bruges.	109	119	124	110	89	90	90	98	107	107	1. Godshuizen van Brugge.
Id. (Baux renouvelés dans l'année)	126	119	100	99	90	86	100	101	119	107	Id. (Pachten gedurende het jaar vernieuwd.)
2. Hospices de Louvain	138	151	158	141	137	118	110	124	127	130	2. Godshuizen van Leuven.
3. Bienfaisance de Louvain	124	127	143	139	130	110	105	114	121	123	3. Weldadigheid te Leuven.
4. Hospices de Bruxelles.	—	—	—	—	136	125	122	124	130	128	4. Godshuizen van Brussel.
Id. (Baux renouvelés dans l'année)	127	141	144	158	148	127	118	115	139	140	Id. (Pachten gedurende het jaar vernieuwd.)
5. Hospices d'Ypres.	—	118	137	133	120	117	115	117	123	124	5. Godshuizen van Ieper.

⁽¹⁾ Voir : D'AVENEL, G., *Histoire économique de la propriété, des salaires, des denrées et de tous les prix en général, depuis l'an 1200 jusqu'en l'an 1800*. Paris, t. I; ZOLLA, D., *Les variations du revenu et des prix des terres en France aux XVII^e et XVIII^e siècles* (ANN. DE L'ÉCOLE LIBRE DES SCIENCES POL., t. VIII et IX); DU MÊME, *Prix (variation des) de la propriété foncière*, dans le DICTIONNAIRE D'ÉCONOMIE POL. de L. SAY.

⁽²⁾ Revenu des biens de la fabrique d'église de Bého : en 1810 (183.98 fr.), en 1825 (114.03), en 1830 (119.70), en 1840 (156.90). — Parcelle de 5.80 Ha. à Bressoux : en 1823 (500 fl.), en 1826 (336). — Parcelle à Messelbroeck : en 1817 (65 fr.), en 1826 (54.80), en 1832 (42.33), en 1838 (50).

⁽³⁾ DENIS, H., *La dépression économique et sociale et l'histoire des prix*, 1895.

bouwproducten anderzijds, houden samen. « Deze merkwaardige samenloop is geen bloot toeval ⁽¹⁾ ».

Tusschen de jaren 1825 en 1835, doet zich, zoowel in België als in de naburige landen, een hevige landbouwerisis voor. Deze wordt gekenmerkt door een sterken afslag van de landbouwproducten, vooral de granen, terwijl de prijs van het vleesch ongeveer staande blijft. Voor deze periode vindt men een gelijklopenden afslag der pachtprizen : de prijs der tarwe vermindert met 30 % en de pachtprizen volgen een gelijkaardige lijn ⁽²⁾.

Daarna heeft een omgekeerde beweging plaats : men bemerkt in de prijzen der eetwaren een langzame stijging tot rond 1860, en een belangrijken sprong van 1860 tot 1870. De pachtprizen volgen. Hector Denis heeft beweerd dat « niet alleen de stijgende lijn in de prijzen van plantaardige producten eerst, van dierlijke producten daarna, de pachtprizen bepaalt, maar de stijging der pachtprizen geschiedt zelfs sneller ». Deze gevolgtrekking vereischt uitdrukkelijk voorbehoud indien men den prijs van het vee en vooral dien der boter beschouwd ⁽³⁾.

De groote landbouwerisis uit het laatste kwartaal der XIX^e eeuw, heeft op de pachtprizen een belangrijken invloed uitgeoefend. Dit blijkt uit volgende tabel welke de gemiddelde opbrengst aangeeft der landpachten van sommige weldadigheidsinstellingen, eigenaressen van verschillende duizenden hectaren.

GEMIDDELTE PACHTPRIJZEN PER HECTAAR

(De tabel in de breedte lezen.)

⁽¹⁾ Zie : D'AVENEL, G., *Histoire économique de la propriété, des salaires, des denrées et de tous les prix en général, depuis l'an 1200 jusqu'en l'an 1800*. Paris, t. I; ZOLLA, D., *Les variations du revenu et des prix des terres en France aux XVII^e et XVIII^e siècles* (ANN. DE L'ÉCOLE LIBRE DES SCIENCES POL., t. VIII et IX); VAN DENZELFDE, *Prix (variation des) de la propriété foncière*, in den DICTIONNAIRE D'ÉCONOMIE POL., van L. SAY.

⁽²⁾ Opbrengst van de goederen der kerkfabriek van Beho : in 1810 (183.98 fr.), in 1825 (114.03), in 1830 (119.70), in 1840 (156.90). — Perceel van 5.80 Ha. te Bressoux : in 1823 (500 fl.), in 1826 (336). — Perceel te Messelbroeck : in 1817 (65 fr.), in 1826 (54.80), in 1832 (42.33), in 1838 (50).

⁽³⁾ DENIS, H., *La dépression économique et sociale et l'histoire des prix*, 1895.

Si nous comparons entre eux le prix le plus élevé, le prix le plus bas et le prix de 1911 pour Bruges, Louvain et Ypres, en exprimant le premier par 100, nous obtenons :

	BRUGES (BRUGGE)	LOUVAIN (LEUVEN)	YPRES (IEPER)	
Prix culminant	100 (1878)	100 (1880)	100 (1879)	Hoogste prijs.
Prix le plus bas	71 (1890)	71 (1896)	83 (1900)	Laagste prijs.
Prix à la veille de la guerre.	86 (1911)	85 (1911)	90 (1911)	Prijs kort vóór den oorlog.

La diminution la plus forte est de 29 % à Bruges et à Louvain, elle est de 17 % à Ypres. Le prix de 1911 reste en dessous du prix le plus fort respectivement de 14 %, 15 % et 10 %. C'est dire que la moitié du chemin pour revenir au prix ancien avait été parcourue en 1911.

Quoi qu'on en ait dit, la mesure de ces diminutions a correspondu à celle de la baisse du prix des produits agricoles. Déjà avant la guerre, nous étions surtout producteurs de produits animaux, et c'est un fait connu, que la dévalorisation de ces produits a été moindre et de moindre durée que celle des céréales (1).

On peut conclure de tout ceci que le juge peut, sans crainte de se tromper, tenir largement compte du taux de la diminution du prix des produits, pour fixer la diminution des fermages. Mais, bien entendu, il s'agit seulement des produits effectivement vendus, et non de ceux qui constituent de véritables matières premières transformées dans l'exploitation et vendues lorsque cette transformation a été opérée (2).

La plupart des baux en cours à l'heure actuelle n'ont pas été conclus avant 1925. Nous faisons suivre l'index des produits agricoles, tel qu'il a été établi avec soin, par M. le sénateur Mullie et M. l'abbé Colpaert.

LES INDEX-NUMBERS AGRICOLES (INDEX PONDÉRÉS) DE 1925 A 1932 (1909-1914 = 100)

ANNEES (JAREN)	Index des produits végétaux. Index der plantaartige producten.
1925	579 (142)
1926	721 (117)
1927	970 (140)
1928	802 (129)
1929	767 (111)
1930	570 (82)
1931	555 (80)
1932	434 (63)

Remarque. — Le premier chiffre mentionne l'index en francs-papier; le second, entre parenthèses, l'index en francs-or.

En 1926 la valeur du franc a été officiellement fixée au septième de sa valeur-or.

(1) Voir notre ouvrage : *Le bail à ferme en Belgique*. Louvain, 1913, notamment pp. 364-369.

(2) ZOLLA, D., *La crise agricole*. Paris, 1903, p. 7.

Indien wij den hoogsten prijs, den laagsten en dezen van 1911 voor Brugge, Leuven en Ieper onderling vergelijken, en den eerste door 100 uitdrukken, bekomen wij :

De sterkste vermindering bedraagt 29 t. h. te Brugge en te Leuven, zij beloopt 17 t. h. te Ieper. De prijs van 1911 blijft onder den hoogsten prijs, respectievelijk 14 t. h., 15 t. h. en 10 t. h. Zoodat de helft van den weg om naar den ouden prijs terug te keeren in 1911 afgelegd was.

Wat men ook moge gezegd hebben, heeft de daling dezer prijzen gelijken tred gehouden met deze der landbouwvoortbrengselen. Reeds vóór den oorlog brachten wij vooral dierlijke producten voort en het is een bekend feit dat de waardevermindering dezer voortbrengselen minder geweest is en van korteren duur van deze der graangewassen (1).

Uit dit alles mag men afleiden dat de rechter, zonder gevaar te loopen zich te vergissen, in ruime mate rekening houden mag. bij het bepalen van den verminderden pacht prijs, met den verminderden prijs der voortbrengselen. Met dien verstande, evenwel, dat het alleen gaat om producten welke werkelijk verkocht worden en niet om producten welke ware grondstoffen zijn, die op het bedrijf een bewerking ondergaan en pas na deze bewerking verkocht worden (2).

Meest al de loopende pachtvereenkomsten werden vóór 1925 aangegaan. Hierna geven wij het indexcijfer der landbouwvoortbrengselen zooals het met zorg berekend werd door den heer senator Mullie en den E. H. Colpaert.

INDEX-CIJFERS VOOR DEN LANDBOUW VAN 1925 TOT 1932 (GEMATIGDE INDEXCIJFERS (1909-1914 = 100) (1909-1914 = 100)

Index des produits animaux. Index der dierlijke producten.	Index moyen de tous les produits. Gemiddelde index van al de producten.	Index des frais de production. Index van de productiekosten.
662 (163)	597 (147)	535 (132)
703 (114)	709 (115)	674 (109)
844 (122)	885 (128)	811 (117)
878 (127)	882 (127)	915 (132)
991 (143)	920 (133)	972 (140)
898 (129)	795 (115)	911 (131)
699 (101)	654 (94)	849 (122)
565 (81)	524 (76)	776 (112)

Bemerking. — Het eerste geeft den index weer in papierfrank; het tweede, tusschen haakjes, den index in goudfrank.

In 1926 werd de waarde van den frank officieel vastgesteld op een zevende van zijn goudwaarde.

(1) Cf. ons werk : *Le bail à ferme en Belgique*. Leuven, 1913, voornamelijk bl. 364-369.

(2) ZOLLA, D., *La crise agricole*. Parijs, 1903, bl. 7.

II. Nous arrivons au second élément de la décision du juge : celui-ci, dit le texte, tiendra compte de la situation particulière de la ferme ou des parcelles auxquelles se rapporte la demande.

Le relevé qui suit indique l'index particulier des principaux produits de notre agriculture. On verra, ici encore, et pour la troisième fois depuis un siècle, que les prix des produits végétaux ont plus fléchi que les prix des produits animaux.

LES INDEX-NUMBERS DES PRINCIPAUX PRODUITS AGRICOLES
(1909-1914 = 100)

Produits végétaux. (Plantuurdige voortbrengselen).	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932
Froment (<i>Tarwe</i>).	581 (143)	867 (141)	950 (137)	839 (121)	800 (115)	636 (92)	420 (61)	376 (54)
Seigle (<i>Rogge</i>).	629 (155)	811 (132)	1079 (155)	1036 (149)	902 (130)	533 (77)	441 (64)	425 (61)
Avoine (<i>Haver</i>).	518 (128)	646 (105)	820 (118)	923 (133)	787 (113)	478 (69)	466 (67)	445 (64)
Orge (<i>Gerst</i>).	598 (147)	700 (114)	926 (133)	944 (136)	858 (124)	534 (77)	450 (65)	441 (64)
Paille (<i>Stroo</i>).	413 (102)	542 (88)	741 (107)	719 (104)	776 (112)	653 (94)	380 (55)	436 (63)
Cossettes de chicorées (<i>Cichorijbosjes</i>).	419 (103)	503 (82)	638 (92)	728 (105)	624 (90)	465 (67)	404 (58)	363 (52)
Sucre cristallisé (<i>Kristalsuiker</i>).	462 (114)	680 (110)	835 (120)	724 (104)	636 (92)	559 (81)	623 (90)	558 (80)
Pommes de terre (<i>Aardappelen</i>).	662 (163)	739 (118)	1136 (164)	914 (132)	715 (103)	577 (83)	741 (107)	436 (63)
Produits animaux. (Diertijke voortbrengselen).								
Chevaux (<i>Paarden</i>).	353 (87)	399 (65)	600 (86)	584 (84)	591 (72)	497 (72)	507 (73)	419 (60)
Beurre (<i>Boter</i>).	580 (143)	633 (103)	855 (123)	922 (133)	980 (141)	828 (119)	697 (100)	613 (88)
Bétail gras (vaches) (<i>Slachtvee (koeien)</i>).	552 (136)	655 (106)	854 (123)	805 (116)	931 (134)	1032 (149)	813 (117)	563 (81)
Porcs (<i>Zwijnen</i>).	680 (167)	785 (127)	843 (121)	875 (126)	1124 (162)	945 (136)	611 (88)	541 (78)
Œufs (<i>Eieren</i>).	660 (163)	811 (132)	933 (134)	934 (135)	1000 (144)	868 (125)	698 (101)	538 (77)

Remarque. — Les chiffres entre parenthèses donnent les index en francs-or, les autres en francs-papier.

Il ressort de ces chiffres que la crise actuelle frapperait plus durement celui qui se livrerait exclusivement à la culture des céréales et à l'élevage des chevaux, que celui dont la principale occupation consisterait dans la production des produits laitiers, des légumes et des fruits. La vente des pommes de terre est devenue désastreuse : on en tiendra compte pour les exploitations qui cultivent la pomme de terre pour la vente. La grande culture occupe beaucoup de main-d'œuvre salariée, et la crise en est plus dure pour elle.

Un fermage normal, actuellement établi, tiendrait compte, et de la situation actuelle de l'agriculture en général, et des particularités du bien loué, au point de vue de la production et des possibilités de l'écoulement des produits. Le juge appelé à réduire le fermage, n'agira pas autrement.

II. Zoo komen wij tot het tweede element in de beslissing van den rechter : deze zal, volgens den tekst, rekening houden met den bijzonderen toestand van de hoeve of van de perceelen waarop de aanvraag betrekking heeft.

De hiernavolgende staat geeft den bijzonderen index weer van onze voornaamste landbouwvoortbrengselen.

Hier zal men nogmaals, voor de derde maal sedert een eeuw, zien dat de prijs der plantaardige voortbrengselen meer gedaald is dan de prijs der dierlijke voortbrengselen.

INDEX-CIJFERS VAN DE VOORNAAMSTE LANDBOUW-
VOORTBRENGSELEN (1909-1914 = 100)

Bemerking. — De cijfers tusschen haakjes geven den index in goudfrank, de andere in papierfrank.

Uit deze cijfers blijkt dat wie zich uitsluitend mocht toeleggen op de teelt van graangewassen en op de paardenfokkerij, zwaarder zou getroffen worden door de heerschende crisis dan dezen die zich hoofdzakelijk mochten toeleggen op zuivelproducten, groenten en fruit. De verkoop van aardappelen is rampspoedig geworden : men zal er rekening mede houden voor de bedrijven welke aardappelen verbouwen voor den afzet. De groote cultuur bezigt veel loonarbeiders, waardoor zij de crisis nog meer gevoelt.

Bij een normale pachtovereenkomst welke thans zou afgesloten worden, zou rekening gehouden worden zoowel met den huidige toestand van den landbouw, over 't algemeen, als met de eigenaardigheden van het verhuurde erf met betrekking tot de voortbrengst en de afzetkansen der voortbrengselen. Evenzoo zal de rechter handelen, die een vermindering van den pacht prijs moet beslissen.

Au surplus, le juge trouvera, peut-être, des indications dans le taux atteint par les locations faites récemment dans la région et pour des biens analogues à ceux sur lesquels porte la contestation.

III. Enfin, si les éléments d'ordre général permettent d'établir des moyennes, néanmoins le juge ne s'attachera pas servilement à cette moyenne. L'article 2 lui fait un devoir de tenir compte de tous autres éléments utiles au règlement équitable de la contestation. Ces éléments peuvent être d'ordres très divers, et il serait oiseux d'en vouloir faire la nomenclature.

Une question qui a donné lieu à un échange de vues au sein de votre Section centrale, c'est l'influence éventuelle sur la décision, du fait que le fermier aurait profité d'un loyer très bas au cours des années antérieures. Votre Section centrale a écarté la proposition de M. de Liedekerke, qui établissait la compensation entre les diverses années de bail, et il serait contraire aux conclusions qui se sont dégagées de la discussion en Section centrale, de rétablir cette compensation d'une manière indirecte. En principe, le juge doit envisager avant tout la situation actuelle : la période antérieure est close, il s'agit de porter remède à la crise dont le preneur souffre à l'heure actuelle. En résulte-t-il que le juge ne pourrait, en aucune manière, tenir compte de ce fait que, pendant plusieurs années, le fermier n'aurait payé au même propriétaire, qu'un loyer nettement inférieur au loyer normal de l'époque? Tel n'est pas non plus notre avis : le juge statue en équité, et, cela étant, on ne peut lui faire défense de tenir compte d'un élément d'appréciation, quel qu'il fût, qui serait de nature à concourir au règlement équitable de la contestation.

Art. 3.

Cet article n'a donné lieu qu'à une seule observation. Le texte déclare que la réduction accordée par le juge peut s'appliquer à l'année de bail déjà écoulée, si la requête introductive a été remise au greffe dans les trois mois qui suivent l'expiration de l'année de bail. Il résulte de ce texte que le juge n'est pas obligé de rendre sa décision applicable à l'année écoulée. Il « peut » le faire, et il statuera sur cette application en équité, en tenant compte de tous les éléments utiles.

Certains membres de votre Section centrale paraissent désireux de voir accorder au fermier un délai plus long, mais aucun amendement n'a été proposé, et le texte a été maintenu sans modification.

Bovendien zal de rechter een fingerwijzing vinden in de bedragen bereikt door de pacht prijzen welke kort te voren gemaakt werden in de streek en voor goederen welke gelijkenis vertoonen met de goederen waarover betwisting is ontstaan.

III. Ten slotte, indien de gegevens van algemeen aard toelaten een gemiddelde te bepalen, zal de rechter zich niettemin wel er voor wachten dit gemiddelde slaafs te volgen. Bij artikel 2 wordt hem de verplichting opgelegd rekening te houden met alle andere gegevens die tot een billijke regeling van het geschil kunnen bijdragen. Deze gegevens kunnen van zeer uiteenlopenden aard zijn en het ware nutteloos ze op te sommen.

Een vraag waarop in den schoot der Middenafdeeling dieper ingegaan werd, is te weten welken weerslag op de beslissing eventueel het feit hebben zou, dat de pachter in vroeger jaren een uiterst lagen pacht prijs mocht betaald hebben. Uw Middenafdeeling heeft zich niet met het voorstel van den heer de Liedekerke vereenigd, waarbij de vergelijking tusschen de verschillende pachtjaren voorzien werd. Men zou ingaan tegen de conclusies waartoe de bespreking in de Middenafdeeling geleid heeft, indien deze vergelijking op onrechtstreeksche wijze weer ingevoerd werd. In beginsel, moet de rechter in de eerste plaats, den huidige toestand onder de oogen zien : de vroegere periode is afgesloten, en het gaat er om de crisis te verzachten waaronder de pachter thans gebukt gaat. Vloeit hieruit voort dat de rechter, in geen geval, rekening zou mogen houden met het feit dat de pachter, jarenlang, aan denzelfden eigenaar een pacht betaald heeft welke ver beneden de alsdan geldende normale pacht prijzen was? Zulks is evenmin onze meening : de rechter doet uitspraak naar billijkheid, en men mag hem dan ook niet verbieden rekening te houden met eenig gegeven, welk het ook zij, dat zou kunnen bijdragen tot een rechtmatige regeling van het geschil.

Art. 3.

Bij dit artikel werd slechts een enkele bemerking gemaakt. Volgens den tekst, is de door den rechter verleende vermindering van pacht van toepassing op het reeds verlopen pachtjaar, indien het verzoekschrift op de griffie werd overgelegd binnen de drie maanden die volgen op het verstrijken van het pachtjaar. Uit dezen tekst vloeit voort dat de rechter niet verplicht is zijn beslissing toepasselijk te maken op het verlopen pachtjaar. Hij « mag » het doen, en hij zal over deze toepassing in billijkheid beslissen, rekening houdend met alle nuttige gegevens.

Sommige leden van uwe Middenafdeeling schenen te wenschen dat aan den pachter een langere termijn zou worden gegeven, doch geen enkel amendement werd voorgesteld, en de tekst werd zonder wijziging behouden.

Art. 4.

Cet article s'inspire de la considération suivante. Le juge, quel qu'il soit, appelé à statuer sur un procès relatif au paiement du fermage, peut accorder un délai au débiteur, conformément à l'article 1244 du Code civil. Mais, d'autre part, aux termes de l'article 11 de la loi du 25 mars 1876 sur la compétence, le président du tribunal de première instance statue provisoirement par voie de référé sur les demandes en expulsion contre les locataires, pour défaut de paiement des loyers, lorsque ces demandes ne rentrent pas dans la juridiction des juges de paix. Quelque provisoire que soit semblable expulsion, elle peut causer la ruine totale du fermier. Lorsqu'une instance en réduction du fermage est mise en mouvement devant le juge de paix, celui-ci doit avoir le droit de faire surseoir à cette mesure.

Une fois que la demande aura été faite en justice de paix, et tant qu'il ne sera pas intervenu de décision ayant force de chose jugée, une demande nouvelle introduite en référé, et tendant à l'expulsion pour non-paiement, devra être postposée ou déclarée non recevable, puisque le droit du bailleur au fermage qu'il réclame est contesté. En prononçant l'expulsion, le président trancherait le fond, la détermination du prix total, alors que l'instance entamée en justice de paix rend cette détermination douteuse.

D'autre part, on peut supposer qu'une demande en paiement soit introduite devant le tribunal de première instance, lorsque le juge de paix est déjà saisi ou qu'il est sur le point d'être saisi d'une demande en réduction de fermage. Aux termes de l'article 9 de la loi du 15 mars 1932, formant l'article 37bis de la loi sur la compétence, le tribunal de première instance doit être préféré au juge de paix pour statuer, si deux actions connexes sont pendantes devant ces juridictions, et qu'aucun jugement n'ait encore été rendu. L'application de cet article fausserait l'esprit de la loi, et il a paru indispensable que le juge de paix soit appelé à trancher la question de la réduction du fermage, à l'exclusion de toute autre juridiction; dans l'intervalle le tribunal devra surseoir à statuer.

Telle est la raison d'être de l'amendement que votre Section centrale vous propose à l'article 4.

Art. 5.

Parmi les propositions de loi qui ont été soumises à votre Section centrale, il en est plusieurs qui établissent une juridiction spéciale pour le jugement des procès relatifs au fermage. Ce sont notamment la proposition Van Opdenbosch (n° 21), la proposition Mathieu (n° 45) et la proposition Chalmet (n° 47).

Art. 4.

Dit artikel wordt ingegeven door volgende overweging. De rechter, wie hij ook weze, die moet uitspreken in een geding dat de betaling van den pachtprijs betreft, kan ingevolge artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek den schuldenaar uitstellen. Echter, ingevolge artikel 11 der wet van 25 Maart 1876 op de bevoegdheid, spreekt de Voorzitter van de Rechtbank van eersten aanleg, in kort geding, voorloopig recht over de eischen tot nitzetting der huurders, wegens niet-betaling van den huurprijs, indien deze eischen niet in de bevoegdheid vallen van de vrederechters. Hoe voorloopig zulke uitzetting ook moge zijn, zij kan den geheelen ondergang van den pachter medebrengen. Wanneer eene aanvraag tot vermindering van den pachtprijs voor den vrederechter aanhangig is, moet deze het recht hebben dezen maatregel te doen schorsen.

Eens de aanvraag voor den vrederechter gebracht, en zoolang geen beslissing met kracht van gewijsde is tusschengekomen, moet een nieuwe eisch tot uitzetting wegens niet-betaling, in kort geding gedaan, uitgesteld of niet-ontvankelijk verklaard worden, vermits het recht van den verpachter op den gevorderden pachtprijs, betwist wordt. Indien hij de uitzetting beval, zou de voorzitter over den grond der zaak, het verschuldigd zijn van gansch den prijs, uitspreken, terwijl het geding voor den vrederechter ingesteld, deze schuld twijfelachtig maakt.

Van den anderen kant, kan men onderstellen dat een vordering tot betaling voor de rechtbank van eersten aanleg ingeleid wordt, wanneer eene aanvraag tot vermindering van den pachtprijs reeds voor den vrederechter aanhangig is of gaat aanhangig worden gemaakt. Ingevolge artikel 9 der wet van 15 Maart 1932, artikel 37bis der wet op de bevoegdheid uitmakend, moet de Rechtbank van eersten aanleg boven den vrederechter verkozen worden om recht te spreken, indien twee verknochte rechtsvorderingen voor deze rechtbanken hangende zijn en nog geen enkel vonnis gewezen is. De toepassing van dit artikel zou den geest der wet schaden, en het scheen onmisbaar dat de vrederechter, met uitsluiting van alle andere rechtsmacht, zou geroepen zijn om over de aanvraag tot vermindering van den pachtprijs te beslissen; intusschen zal de rechtbank hare uitspraak moeten schorsen.

Dit is de reden van het amendement dat uwe Middelenafdeeling U bij artikel 4 ter goedkeuring voorlegt.

Art. 5.

Bij de wetsvoorstellen die aan uwe Middelenafdeeling werden onderworpen, zijn er verschillende die een bijzondere rechtsmacht voorzien om de landpachtingen te vonnissen. Het zijn, inzonderheid, het voorstel Van Opdenbosch (n° 21), het voorstel Mathieu (n° 45) en het voorstel Chalmet (n° 47).

La juridiction établie se composerait d'un magistrat-président (le président du tribunal ou son délégué, suivant la proposition Mathieu, le juge de paix, suivant les propositions Van Opdenbosch et Chalmet), et d'un certain nombre d'assesseurs propriétaires et fermiers (quatre d'après la proposition Van Opdenbosch, deux d'après la proposition Mathieu, six d'après la proposition Chalmet).

Votre Section centrale n'a pas cru devoir entrer dans cette voie. Pour les raisons indiquées par les développements qui précèdent la proposition que nous examinons, elle a été d'avis que le juge de paix est tout à fait qualifié pour connaître des demandes relatives à la réduction des fermages. A ces considérations il y a lieu d'ajouter celle-ci : la loi ne doit avoir qu'un caractère temporaire, et il n'y a pas lieu, pour ce temps relativement restreint, d'établir une organisation assez compliquée. Au surplus, et surtout, la mise sur pied de ces organisations, dans les divers cantons ou les divers arrondissements, ainsi que la désignation de nombreux assesseurs, retarderait considérablement la mise en vigueur de la loi.

L'article 5 porte que le jugement sera 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. Votre Section centrale a trouvé ce chiffre trop élevé. Elle a cru qu'il y a lieu d'autoriser les parties à interjeter appel, chaque fois que la demande excède la somme de 400 francs par an. Tel est l'objet de l'amendement proposé.

Il est entendu que le montant de la demande ne résulte pas nécessairement de l'exploit introductif d'instance, au point de vue du ressort. A ce point de vue, le taux de la demande est fixé par la valeur contestée, telle qu'elle résulte des dernières conclusions des parties ⁽¹⁾.

Art. 6bis.

Le texte de la proposition de loi ne s'occupe pas de l'appel, le tribunal de première instance devant en connaître suivant les règles du droit commun. Votre Section centrale vous propose certaines dispositions en vue de simplifier la procédure et de réduire les frais au minimum. Elle s'est inspirée des dispositions de la loi sur les loyers.

L'appel sera porté devant un juge du tribunal de première instance, à désigner par le Roi. Le juge tout indiqué, c'est le juge d'appel en matière de loyers.

Art. 6ter.

Votre Section centrale a repris les dispositions de la loi sur les loyers ayant trait à l'emploi des langues.

⁽¹⁾ *Rép. Droit belge* V° Compétence en mat. civ. et comm., n°s 936 et suiv.

Het rechtscollege zou samengesteld worden uit een magistraat-voorzitter (de voorzitter van de rechtbank of zijn afgevaardigde, volgens het voorstel Mathieu; de vrederechter volgens de voorstellen Van Opdenbosch en Chalmet), en een zeker aantal bijzitters genomen onder de eigenaars en de pachters (vier volgens het voorstel Van Opdenbosch, twee volgens het voorstel Mathieu, zes volgens het voorstel Chalmet).

Uwe Middenafdeeling is niet van gevoelen dien weg in te slaan. Om de redenen uiteengezet in de aan het onderzochte voorstel voorafgaande toelichting, was zij van gevoelen dat de vrederechter volkomen bevoegd is om kennis te nemen van alle aanvragen tot vermindering van pachtprijs. Bij deze overwegingen dient nog gevoegd : de wet moet slechts van tijdelijken duur zijn, en voor dien betrekkelijk korten tijd heeft men geene vrij ingewikkelde organisatie tot stand te brengen. Daarenboven, en vooral, zou het in gang stellen van die organisaties in de verschillende kantons of arrondissementen, alsmede de aanduiding van talrijke bijzitters, de invoering van de wet merkkelijk vertragen.

Artikel 5 houdt dat het vonnis in eersten of in laatsten aanleg zal zijn, naar gelang de gevraagde vermindering of vermeerdering, de som van 2,500 frank per jaar al dan niet te boven gaat. Uwe Middenafdeeling heeft dit cijfer te hoog bevonden. Zij is van oordeel de partijen toe te laten beroep in te stellen, telkens als de aanvraag de som van 400 frank per jaar zal overschrijden. Dit maakt het voorwerp uit van het voorgesteld amendement.

Het is verstaan dat het bedrag der aanvraag niet noodzakelijk voortvloeit uit het exploit van rechtsingang, voor wat het beroep betreft. In dit opzicht, wordt het bedrag der aanvraag vastgesteld volgens de betwiste waarde, zooals deze blijkt uit de laatste conclusiën van partijen ⁽¹⁾.

Art. 6bis.

De tekst van het wetsvoorstel spreekt niet van het beroep, en de rechtbank van eersten aanleg zou er kennis van nemen volgens de regelen van het gemeene recht. Uwe Middenafdeeling stelt U sommige bepalingen voor, met het oog op de vereenvoudiging der rechtspleging en de vermindering tot een minimum van de onkosten. Zij heeft hiertoe de bepalingen der huishuurwet tot grondslag genomen.

Het beroep zal voor een rechter van de rechtbank van eersten aanleg gebracht worden, door den Koning aan te duiden. De rechter van beroep in zake huishuur schijnt daartoe geheel aangewezen.

Art. 6ter.

Uw Middenafdeeling heeft de bepalingen der huishuurwet, betreffende het gebruik der talen, overgenomen.

⁽¹⁾ *Rép. Droit belge* V° Bevoegdheid in burgerlijke en handelzaken, n°s 936 en volgende.

Art. 6quater.

Votre Section centrale a cru qu'il convient de rendre la procédure aussi peu coûteuse que possible : dans ce but, elle a emprunté à la proposition de M. Mathieu (n° 45) la disposition portant que les actes de procédure seront visés pour timbre et enregistrés gratis.

DISPOSITION TRANSITOIRE

Art. 9.

Comme l'indiquent les développements, une disposition transitoire est nécessaire, si l'on veut pouvoir appliquer la loi à l'année de bail 1932. Or, il paraît équitable qu'il puisse en être ainsi. Le texte proposé a paru insuffisamment explicite à votre Section centrale. C'est la raison d'être de l'amendement, qui rend plus complètement cette idée que le juge pourra appliquer la loi à l'année 1932, mais sans y être obligé. En statuant sur cette question comme sur les autres, il s'inspirera de l'équité, et il tiendra compte de tous les éléments utiles.

Votre Section centrale a adopté la proposition, ainsi amendée, à l'unanimité

Le Rapporteur,

Le Président,

E. VAN DIEVOET. R. de KERCHOVE d'EXAERDE.

Art. 6quater.

Uwe Middenafdeeling was van gevoelen dat de rechtspleging zoo weinig mogelijk kosten mag : te dien einde, heeft zij uit het voorstel van den heer Mathieu (n° 45) de bepaling overgenomen op grond waarvan de akten van rechtspleging gezien worden voor zegel, en kosteloos geregistreerd.

OVERGANGSBEPALING

Art. 9.

Zooals in de toelichting aangetoond wordt, is een overgangsbepaling noodig indien men de wet op het pachtjaar 1932 wil toepassen. Nu, zulks is volkomen billijk. Uw Middenafdeeling heeft den voorgestelden tekst niet uitdrukkelijk genoeg gevonden. Daarom wordt een amendement voorgesteld waarin duidelijker gezegd wordt dat de rechter de wet op het jaar 1932 zal mogen toepassen zonder echter daartoe verplicht te zijn. Wanneer hij dan over deze vraag zooals over de andere uitspraak zal moeten doen, dan zal hij zich door billijkheid laten leiden en rekening houden met al de nuttige gegevens.

Uwe Middenafdeeling heeft het aldus gewijzigd voorstel eenparig goedgekeurd.

De verslaggever,

De Voorzitter,

E. VAN DIEVOET. R. de KERKHOVE d'EXAERDE.

AMENDEMENTS DE LA SECTION CENTRALE

Art. 4.

Ajouter un alinéa 2, rédigé comme suit :

Dès le même moment, toute juridiction saisie d'une demande en paiement du fermage relatif aux années de bail auxquelles se rapporte la demande en réduction, doit surseoir à statuer, jusqu'à ce qu'il existe sur la demande en réduction un jugement passé en force de chose jugée.

Art. 5.

Au dernier alinéa, remplacer le chiffre 2,500 par 400.

Art. 6bis.

Ajouter un article rédigé comme suit :

L'appel est porté devant un juge, membre du tribunal de première instance, désigné par le Roi, et statuant sans intervention du ministère public.

Le ministère des avoués en degré d'appel est facultatif. Leurs honoraires n'entrent pas en taxe.

Les ajournements devant le tribunal de première instance statuant en degré d'appel en matière de fermages ne doivent contenir d'autres mentions que celles prescrites par l'article 61 du Code de procédure civile.

L'intimé est assigné conformément à l'article unique, § 3, alinéa 3, de la loi du 25 octobre 1919, prorogée par les lois des 20 juillet 1921, 9 août 1922, 7 août 1924 et 21 août 1925.

Si l'intimé qui n'a pas constitué avoué ne comparait pas à l'audience fixée par l'assignation ou à une audience ultérieure à laquelle son affaire aura été renvoyée, le juge d'appel ne pourra statuer par défaut, à moins que l'intimé n'ait été convoqué par le greffier du tribunal.

Cette convocation est faite par lettre recommandée à la poste, envoyée en franchise de port, cinq jours au moins avant la date de l'audience et contenant l'indication des lieu, jour et heure de la comparution.

Art. 6ter.

Ajouter un article rédigé comme suit :

§ 1^{er}. — Dans les contestations auxquelles donnera lieu l'application de la présente loi, tous les actes de procédure, les jugements et les exploits relatifs à l'exécution de ces jugements seront, tant en premier ressort qu'en degré d'appel, sous peine de nullité, rédigés :

1° En langue flamande, lorsque la partie défenderesse ou intimée habite dans une des communes dési-

AMENDEMENTEN VAN DE MIDDENAFDEELING

Art. 4.

Een tweede alinea toevoegen, luidende als volgt :

Van hetzelfde oogenblik af, moet elke rechtbank, bij dewelke een vordering aanhangig is tot betaling van de pacht der jaren waarvoor vermindering gevraagd wordt, haar uitspraak schorsen totdat er, betreffende de vraag tot vermindering, een vonnis bestaat dat kracht van gewijsde heeft verkregen.

Art. 5.

In de laatste alinea, het cijfer 2,500 vervangen door 400.

Art. 6bis.

Een artikel 6bis toevoegen, luidende als volgt :

Het beroep wordt aangebracht vóór een rechter, lid van de rechtbank van eersten aanleg, door den Koning aangewezen, en uitspraak doende zonder tuschenkomst van het Openbaar Ministerie.

Het ambt van de pleitbezorgers in beroep is facultatief. Hunne honoraria worden niet in de begrooting van de kosten begrepen.

De dagvaarding voor de rechtbank van eersten aanleg, uitspraak doende in beroep, in zake pacht-prijzen, moeten geen andere vermeldingen inhouden dan die voorgeschreven door artikel 61 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De gedaagde in beroep wordt gedagvaard overeenkomstig het eenig artikel, § 3, alinea 3, der wet van 25 October 1919, verlengd door de wetten van 20 Juli 1921, 9 Augustus 1922, 7 Augustus 1924 en 21 Augustus 1925.

Indien de gedaagde in beroep, die geen pleitbezorger heeft aangesteld, niet verschijnt op de terechtzitting welke door de dagvaarding werd bepaald, of op een latere terechtzitting naar dewelke zijn zaak mocht verzonden zijn, zal de rechter in beroep niet bij verstek kunnen uitspraak doen, tenzij de gedaagde in beroep door den griffier der rechtbank opgeroepen werd.

Deze oproeping geschiedt bij een ter post aangeleekenden brief, portvrij verzonden, ten minste vijf dagen vóór den datum der terechtzitting en inhoudende de aanduiding van plaats, dag en uur der verschijning.

Art. 6ter.

Een artikel 6ter toevoegen, luidende als volgt :

§ 1. — Bij de geschillen waartoe de toepassing van de tegenwoordige wet mocht aanleiding geven, zullen al de akten van rechtspleging, de vonnissen en de exploiten betreffende de tenuitvoerlegging dezer vonnissen, zoowel in eersten aanleg als in aanleg van beroep, op straffe van nietigheid, gesteld worden :

1° In de Nederlandsche taal, wanneer de verwerende of de in beroep gedaagde partij woonachtig is in

gnées comme flamandes par les arrêtés royaux pris en exécution de l'article 1^{er} de la loi du 3 mai 1889 concernant l'emploi de la langue flamande en matière répressive, modifiée par les lois du 4 septembre 1891 et 22 février 1908, et coordonnées par arrêté royal du 16 septembre 1908;

2° En langue allemande, lorsque la partie défenderesse ou intimée habite l'une des communes désignées à l'article 2 de l'arrêté royal du 4 octobre 1925.

L'exception de nullité devra, sous peine de déchéance, être proposée avant toute autre exception, même de compétence, et avant le débat sur le fond.

§ 2. — Les parties peuvent, par convention ou accord préalable, renoncer au bénéfice de la disposition du § 1^{er}.

Il ne devra pas être fait application du dit paragraphe si le bail a été rédigé en français.

§ 3. — La procédure engagée en flamand ou en allemand sera continuée en français si le défendeur en formule la demande à l'audience d'introduction de la cause.

Devant la juridiction d'appel, il sera fait usage de la langue admise pour la procédure devant le juge de paix.

Art. 6quater.

Ajouter un article rédigé comme suit :

Toutes les décisions, ainsi que les extraits, copies, grosses ou expéditions, et généralement tous les actes de procédure auxquels donnera lieu l'application de la présente loi, sont visés pour timbre et enregistrés gratis.

Art. 9 (disposition transitoire).

Rédiger cet article ainsi qu'il suit :

Le juge peut appliquer les dispositions de la présente loi au fermage de l'année 1932, à la condition que la requête visée aux articles 3 et 6 soit remise au greffe dans le mois qui suivra la publication de la loi au *Moniteur belge*.

eene gemeente als Vlaamsche gemeente aangeduid bij de Koninklijke besluiten genomen ter uitvoering van het eerste artikel der wet van 3 Mei 1889 betreffende het gebruik van de Nederlandsche taal in strafzaken, gewijzigd bij de wetten van 4 September 1891 en 22 Februari 1908, en samengeordend bij Koninklijk besluit van 16 September 1908;

2° In de Duitse taal, wanneer de verwerende of de in beroep gedaagde partij een der gemeenten bewoont, vermeld bij artikel 2 van het Koninklijk besluit van 4 October 1925.

De exceptie van nietigheid moet, op straffe van vervallenverklaring, worden ingeroepen vóór elke andere exceptie, zelfs van bevoegdheid, en vóór de behandeling van de zaak ten gronde.

§ 2. — Partijen mogen, bij overeenkomst of voorafgaand akkoord, afzien van het voorrecht der bepaling van § 1.

Deze bepaling moet niet worden toegepast, indien de pachtovereenkomst in de Fransche taal was gesteld.

§ 3. — De in het Nederlandsch of in het Duitsch aangevangen rechtspleging wordt in de Fransche taal voortgezet, indien de verweerder zulks aanvraagt op de terechtzitting waar de zaak wordt ingeleid.

Vóór de rechtbank in beroep, zal gebruik gemaakt worden van de taal aangenomen voor de rechtspleging vóór den vrederechter.

Art. 6quater.

Een artikel 6quater toevoegen, luidende als volgt :

Al de beslissingen, alsmede de uittreksels, afschriften, grossen of uitgiften, en over 't algemeen, al de akten van rechtspleging waartoe de toepassing van deze wet zal aanleiding geven, worden gezien voor zegel en kosteloos geregistreerd.

Art. 9 (overgangsbepaling).

Dit artikel doen luiden als volgt :

De rechter kan de bepalingen van deze wet toepassen voor de pacht van het jaar 1932, mits het bij de artikelen 3 en 6 bedoelde verzoekschrift, ter griffie wordt neergelegd binnen de maand volgende op de bekendmaking van de wet in den *Moniteur belge*.