SENAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 30 MARS 1920

Projet de Loi modifiant la législation sur le bail à ferme dans les régions dévastées.

EXPOSÉ DES MOTIFS.

MESSIEURS,

La législation sur le bail à ferme est encore telle que l'ont décrétée les auteurs du Code civil, il y a plus d'un siècle. Malgré les transformations techniques, économiques et sociales que l'agriculture a subies depuis cette époque, les principes qui régissent les rapports entre propriétaires et locataires sont demeurés invariables. On reconnaît généralement qu'il est désirable de mieux adapter les dispositions légales en vigueur aux nouvelles conditions de l'exploitation rurale. Mon Département, s'inspirant des vœux nombreux émis par les représentants qualifiés de l'agriculture et des travaux intéressants élaborés pour les appuyer, a mis à l'étude cette importante question.

Mais, à la suite des bouleversements causés par les ravages de la guerre, il y a lieu de se prémunir sans retard contre certains abus que l'on serait unanime à déplorer.

Tel est l'objet du présent Projet de Loi.

Les efforts faits par le Gouvernement pour la reconstitution des régions dévastées et par mon Département en particulier pour la restauration agricole des terres enlevées à la culture, risquent de ne pas produire les résultats qu'on est en droit d'en attendre, si l'on n'assure pas aux cultivateurs locataires qui se consacrent à cette œuvre éminemment nationale et d'intérêt général, une sécurité qu'ils n'obtiennent pas toujours — on ne peut que le déplorer — de la bonne volonté de leurs propriétaires. On ne peut espérer que les cultivateurs non propriétaires, dont le nombre est si considérable, se remettent courageusement à l'œuvre, s'ils sont exposés à perdre le fruit de leurs travaux.

On sait que le bail est librement arrêté par les parties : à défaut de convention, les dispositions du Code civil et les usages déterminent les droits et les obligations de chacun. En fait, à côté de baux écrits, il existe un grand nombre de baux verbaux sans terme, dont le délai de congé est fixé par l'usage. Il en résulte pour les locataires un état d'instabilité nuisible, dans les conditions spéciales où se trouvent actuellement les régions dévastées. On peut craindre — et l'expérience démontre hélas ! que cette crainte n'est pas sans fondement — que certains propriétaires, tentés par le bénéfice immédiat, ne profitent de la faculté qui leur est donnée par l'absence de baux écrits pour remplacer les locataires qui ont remis leurs terres en état, sans leur laisser le temps de profiter du résultat de leurs travaux et de leurs efforts. Cette appréhension, capable de paralyser les meilleures volontés, est sans doute une des causes pour lesquelles certains locataires hésitent à revenir prendre possession des terres qu'ils occupaient avant la guerre.

Un intérêt primordial est en jeu : c'est par le retour dans ses anciens foyers de la population émigrée, que l'on se procurera les colons capables de restaurer intelligemment la terre et de la cultiver convenablement.

Au surplus, il n'est pas indifférent de reconstituer les communes au moyen de personnes venant de n'importe où. Dans l'intérêt public, pour faire renaître la vie sociale, il faut regrouper autant que possible les gens habitués à vivre côte à côte et rétablir l'ancien milieu.

Il n'y a pas d'autre moyen d'assurer aux cultivateurs locataires la sécurité qui leur est indispensable que d'apporter des restrictions provisoires aux droits du propriétaire et d'empêcher ce dernier de donner congé avant l'expiration d'un certain délai.

Dans quelles conditions ces restrictions pourraient-elles être apportées sans nuire aux droits légitimes de la propriété ?

La première question qui se pose, c'est de savoir au profit de quels locataires ces restrictions devront être édictées.

Comme il s'agit de faciliter avant tout la restauration des régions dévastées et non pas d'introduire une réforme d'ordre général, il semble qu'on doive d'abord comprendre dans le champ de l'application de la nouvelle loi les terres comprises à l'intérieur des périmètres déterminés en exécution de la loi du 15 novembre 1919.

Dans ces périmètres, à quels locataires faut-il appliquer la loi ? Est-ce aux seuls locataires des terres à la date du 1^{er} août 1914, ou bien faut-il l'appliquer également aux locataires venant occuper la terre postérieurement à cette date ?

Étant donné qu'un des principaux objets du Projet de Loi doit être de favoriser la reconstitution des communes au moyen de leurs anciens habitants, il paraît indispensable de réserver, en tout cas, un droit de préférence pour les locataires de 1914 ou leurs successeurs universels ou à titre universel, sans toutefois donner à cette disposition un effet rétroactif. Ce ne serait que dans le cas où les anciens locataires n'auraient pas manifesté, dans un délai déterminé, l'intention de réoccuper les terres qu'ils tenaient à bail qu'on pourrait admettre en leur remplacement des nouveaux locataires ; ces derniers devraient évidemment profiter des mêmes avantages que les autres.

La loi n'atteindrait pas complètement son but si l'on excluait de son bénéfice les locataires de terres ravagées situées en dehors des périmètres. Pour éviter toute contestation, il suffit d'en limiter l'application, en dehors des périmètres en question, aux locataires ayant remis en état de culture des terres dévastées au point d'avoir dû être abandonnées.

Sur quels points devraient porter les restrictions au droit du propriétaire ?

Le but que l'on vise n'exige pas une refonte générale de la législation du bail à ferme ; il suffit, pour rendre la sécurité aux locataires, de leur assurer des garanties quant à la durée du bail et au prix du fermage.

En ce qui concerne la durée du bail, la loi devrait interdire au propriétaire de donner congé à son locataire avant l'expiration d'une période de douze ans à compter, selon le cas, soit du moment où le locataire a repris possession de sa ferme, soit de la date du nouveau bail. Toutefois, le locataire conserve le droit de renoncer à son bail avant l'expiration des douze années, en se conformant aux conventions entre parties, au Code civil ou à l'usage des lieux. Cette période de douze années se justifie de la manière suivante : les trois premières années sont consacrées en ordre principal à la restauration du sol ; les neuf années suivantes constituent le terme du bail permettant au locataire de tirer profit des efforts qu'il a faits pendant les trois premières années.

Si l'on se bornait à interdire au propriétaire de donner congé à son locataire avant les douze années dont il est question ci-dessus, on n'aurait pas encore résolu entièrement le problème ; il suffirait, en effet, au propriétaire de porter le prix du fermage à un taux excessif pour contraindre indirectement le locataire à quitter sa ferme. C'est pourquoi il est indispensable de prémunir le locataire contre les exigences exagérées du propriétaire sous ce rapport ; de même, il importe d'éviter qu'en fixant pour un trop long terme le prix du bail, on n'aboutisse à l'exploitation du propriétaire par le locataire.

La combinaison ci-après paraît donner une solution satisfaisante au problème : le prix du fermage serait fixé pour une période de trois années. A l'expiration de chaque période de trois ans, ce prix serait révisé et mis en rapport avec les conditions économiques du moment et l'état de la terre. Si l'accord ne parvenait pas à se faire entre le propriétaire et le locataire, le prix serait fixé par un arbitrage fonctionnant dans les conditions suivantes : un arbitre serait désigné par le propriétaire, un autre, par le locataire, et le troisième, appelé à les départager, par le juge de paix du canton. Il semble indiqué de confier au juge de paix le soin de désigner le tiers arbitre afin qu'il existe une certaine uniformité dans la fixation du prix pour le canton.

S'il est nécessaire de sauvegarder la sécurité du locataire, il ne faut pas cependant perdre de vue les intérêts du propriétaire. Il faut éviter que celui-ci, lié par la disposition qui lui interdirait de donner congé à son locataire, ne devienne la victime des agissements de ce dernier qui s'autoriserait de la loi nouvelle pour négliger sa terre, omettre de la cultiver ou la cultiver contrairement aux principes d'une bonne économie rurale.

(4)

C'est pourquoi il importe de rappeler dans le Projet de Loi que le locataire reste tenu de toutes les autres obligations résultant de son bail, de la loi ou de la coutume, et que le propriétaire conserve le droit de demander la résiliation du bail en justice dans tous les cas où le locataire ne satisferait pas à ses obligations comme dans le cas où il manquerait au paiement de son fermage.

Le Ministre de l'Agriculture,
Baron RUZETTE.

PROJET DE LOI

modifiant la législation sur le bail à ferme dans les régions dévastées.

Albert,

ROI DES BELGES,

A tous présents et à venir, Salut.

Sur la proposition de Notre Ministre de l'Agriculture,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de l'Agriculture présentera en Notre nom, aux Chambres législatives, le Projet de Loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER.

Les cultivateurs qui, au 1^{er} août 1914, occupaient en vertu d'un bail écrit ou verbal, des terres situées à l'intérieur des périmètres déterminés par application de l'article premier de la loi du 15 novembre 1919, et leurs successeurs universels ou à titre universel pourront, de préférence à tous autres, occuper les dites terres et ce, aux conditions du bail écrit ou verbal en vigueur à la date susdite sous réserve des modifications prévues par la présente loi.

Toutefois, ce droit ne leur appartiendra pas si, au moment de la mise en vigueur de la présente loi, la terre est, soit exploitée par son propriétaire

WETSONTWERP

tot wijziging van de wetgeving op de verpachting van landelijke goederen in de verwoeste gewesten.

Albert,

KONING DER BELGEN,

Aan allen tegenwoordigen en toekomstenden, Heil.

Op voorstel van Onzen Minister van Landbouw,

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :

Onze Minister van Landbouw zal in Onzen naam aan de Wetgevende Kamers het volgende ontwerp van wet voorleggen :

EERSTE ARTIKEL.

De landbouwers die, op 1 Augustus 1914, krachtens een geschreven of mondelinge verpachting, gronden hadden die gelegen zijn binnen de omtrekken vastgesteld bij toepassing van artikel 1 der wet van 15 November 1919, en hunne algemeene opvolgers of opvolgers ten algemeenen titel, zullen voor alle anderen de voorkeur genieten om die gronden te verkrijgen, en zulks aan de voorwaarden der verpachting die op voormelden datum van kracht was behoudens de bij deze wet voorziene wijzigingen.

Zij zullen evenwel dit recht niet hebben indien, bij het in werking treden van deze wet, de grond hetzij benuttigd wordt door zijn eigenaar,

soit occupée par un autre locataire en vertu d'un bail antérieur à la loi.

La preuve de l'existence et de la date du bail invoqué, soit par un ancien, soit par un nouveau locataire, pourra se faire par toutes voies de droit, témoins compris, et sans qu'il y ait lieu de faire état des règles légales sur la date certaine.

Ceux qui entendent user du droit de préférence mentionné ci-dessus, doivent, à peine de déchéance, notifier leur intention au bailleur, par lettre recommandée, dans un délai de deux mois à dater de la mise en vigueur de la présente loi.

ART. 2.

Au cas où le droit de préférence ne serait pas exercé par les personnes mentionnées à l'article 1^{er}, les cultivateurs autres que les anciens locataires, qui prennent en location des terres non encore restaurées situées à l'intérieur de ces périmètres, jouiront du bénéfice des dispositions de la présente loi en ce qui concerne le fermage et la durée du bail, pour autant qu'ils n'aient pas un bail écrit antérieur à sa mise en vigueur.

ART. 3.

Les locataires et sous-locataires qui, en dehors des périmètres mentionnés à l'article 1^{er} auraient remis en culture des exploitations agricoles abandonnées par suite des ravages causés par la guerre pourront se prévaloir des dispositions de la présente loi.

hetzij in gebruik is van een anderen pachter krachtens een vóór de wet aangegane verpachting.

Het bewijs van het bestaan en van den datum der verpachting ingeroepen hetzij door een gewezen, hetzij door een nieuwen pachter, zal mogen verstrekt worden door alle rechtsmiddelen, getuigen inbegrepen, en zonder dat er dient acht gegeven op de wettelijke regels betreffende den juisten datum.

Zij, die voormeld voorkeurrecht willen doen gelden, moeten, op straffe van verlies van dit recht, hun inzicht bekendmaken aan den verpachter, bij aangeteekenden brief, binnen de twee maanden te rekenen van af het in werking treden dezer wet.

ART. 2.

Ingeval de bij artikel 1 vermelde personen van hun voorkeurrecht geen gebruik zouden maken, zullen de landbouwers, die niet tot de gewezen pachters behooren, en gronden in pacht nemen die nog niet hersteld zijn en liggen binnen bedoelde omtrekken, de voordeelen genieten der bepalingen van deze wet, wat betreft de pacht en den duur der verpachting, voor zooveel er geen geschreven verpachting bestaat van vóór het in werking treden dezer wet.

ART. 3.

De pachters en de onderpachters die, buiten de bij artikel 1 vermelde omtrekken landbouwgronden terug bebouwbaar maakten welke verlaten werden wegens de door den oorlog veroorzaakte verwoestingen, kunnen voordeel trekken uit de bepalingen van deze wet.

ART. 4.

Le bailleur ne pourra mettre fin avant l'expiration d'un délai de douze ans, à l'occupation des locataires qui bénéficient des dispositions de la présente loi.

Ces douze ans commenceront à courir, soit depuis la rentrée de l'ancien locataire, soit depuis la conclusion d'un nouveau bail.

ART. 5.

Le fermage sera fixé par périodes de trois années. A l'expiration de chaque période triennale, ce prix sera révisé et mis en rapport avec les conditions économiques du moment ainsi qu'avec la valeur culturale des terres. A défaut d'accord entre le bailleur et le locataire, les prix seront arrêtés tant pour la première période que pour chacune des périodes suivantes, par deux arbitres désignés, l'un par le bailleur, l'autre par le locataire. En cas de désaccord entre ces arbitres, ils seront départagés par un tiers arbitre nommé par le juge de paix du canton. La sentence de la Commission arbitrale sera sans appel.

ART. 6.

Le locataire reste tenu de toutes les obligations résultant du bail, de la loi ou des usages. Le bailleur conserve le droit de poursuivre la résiliation du bail et l'expulsion du locataire dans

ART. 4.

De verpachter zal slechts, na een tijdperk van twaalf jaar een einde kunnen stellen aan het in gebruik houden door de pachters, die van de voordeelen der bepalingen van deze wet genieten.

Die twaalf jaar nemen aanvang hetzij bij den terugkeer van den gewezen pachter, hetzij bij het sluiten van een nieuwe verpachting.

ART. 5.

De pacht zal vastgesteld worden per tijdperken van drie jaar. Bij het eindigen van elk driejaarlijksch tijdperk zal die prijs herzien en in verhouding gebracht worden met de economische voorwaarden van het oogenblik, alsook met de landbouwwaarde van de gronden. Worden verpachter en pachter het desaangaande niet eens, dan zullen twee scheidsrechters, de eene aangeduid door den verpachter, de andere door den pachter, de prijzen bepalen zoowel voor het eerste tijdperk als voor elk der volgende tijdperken. Bij meeningverschil tusschen die scheidsrechters zal het beslist worden door een derden scheidsrechter, benoemd door den vrederechter van het kanton. Tegen de uitspraak der scheidsrechterlijke Commissie zal geen beroep kunnen ingesteld worden.

ART. 6.

De pachter moet al de verplichtingen nakomen die de paching, de wet of de gebruiken opleggen. De verpachter behoudt het recht de vernietiging der verpachting en de uit-

le cas où celui-ci ne satisferait pas à ses obligations.

ART. 7.

Toute stipulation contraire à la présente loi est nulle et non avenue.

ART. 8.

Les Belges, les nationaux des pays associés à la Belgique dans la guerre et les ressortissants étrangers qui ont servi sous les drapeaux de la Belgique ou d'un État associé à la Belgique dans la guerre sont seuls admis à réclamer le bénéfice de la présente loi, à l'exclusion des condamnés pour crimes et délits contre la sûreté de l'État ou infraction à l'arrêté-loi du 10 décembre 1916.

Donné à Bruxelles, le 26 mars 1920.

drijving van den pachter te vervolgen, indien deze niet zou voldoen aan zijne verplichtingen.

ART. 7.

Alle met deze wet strijdige bepaling wordt nietig en ongedaan.

ART. 8.

Alleen de Belgen, de personen die tot de nationaliteit van een der in den oorlog met België verbondene landen behooren, en de vreemdelingen die gediend hebben onder het Belgisch vaandel of onder dat van een met België in den oorlog verbonden Staat, zijn gemachtigd tot het aanvragen der voordeelen van deze wet, met uitsluiting nochtans van de veroordeelden wegens misdaden en vergrijpen tegen de veiligheid van den Staat of wegens inbreuk op de besluit-wet van 10 December 1916.

Gegeven te Brussel, den 26ⁿ Maart 1920.

ALBERT.

Par le Roi :
Le Ministre de l'Agriculture,

Van 's Konings wege :
De Minister van Landbouw,

Baron RUZETTE.