

(1)

( N° 89. )

---

## Chambre des Représentants.

---

SÉANCE DU 12 FÉVRIER 1895.

Proposition de loi supprimant le privilège du bailleur de biens ruraux.

---

### DÉVELOPPEMENTS.

---

MESSIEURS,

La proposition de loi que nous avons l'honneur de soumettre à vos délibérations n'a pas seulement pour but de faire disparaître une inégalité criante, mais aussi une situation hautement préjudiciable à nos cultivateurs et à la productivité de notre sol.

L'iniquité du privilège du bailleur est évidente ! Si le privilège s'expliquait dans le passé, quand la terre était le générateur presque unique de toutes les valeurs agricoles, il est devenu tout à fait injustifiable de nos jours.

Le sol est aujourd'hui, suivant une expression pittoresque, mais juste, un vrai laboratoire, auquel on incorpore des matières premières appelées engrais, pour les transformer, par des travaux mécaniques énergiques, en produits vendus en nature ou transformés pour être livrés à la consommation sous forme de lait, viande, etc.

Le propriétaire intervient dans la production par la location de sa terre au même titre que les marchands d'engrais, d'aliments pour le bétail et autres fournisseurs, par la vente de leurs marchandises. Il a même sur tous cet avantage naturel qu'il ne risque que son revenu.

Nous ne nous appesantirons pas davantage sur le côté moral et nous examinerons le côté utilitaire de la question.

Actuellement, le propriétaire, complètement garanti par son privilège, ne s'intéresse guère à son sol, il manque même souvent, pour cela, des aptitudes nécessaires ; sa terre, c'est, pour lui, une valeur à revenu.

Parmi les fermiers qui le sollicitent, il choisit le plus offrant, fût-il le moins capable, eût-il un capital tout à fait insuffisant, dès que ce capital représente au moins quelques années de fermage.

De leur côté, les fermiers se font inconsidérément une concurrence

effrénée et sont généralement victimes du désir immodéré de cultiver de trop grandes étendues. Beaucoup s'imaginent, à tort, que leur position sociale en est plus élevée et que le bénéfice est proportionnel à la surface cultivée.

Le cultivateur devrait être pénétré de ce principe fondamental, qu'il doit proportionner l'étendue de sa culture à ses capitaux. Il l'oublie fréquemment et le propriétaire ferme les yeux sur cette erreur, parce que son privilège le garantit.

Il en sera autrement quand le bailleur cessera de jouir d'une garantie exorbitante : il sera forcé alors non seulement de s'enquérir des qualités de son fermier, mais aussi des moyens d'action dont ce dernier dispose, et il devra, de son côté, n'élever aucune exigence de nature à compromettre le résultat financier de l'entreprise agricole ; et le souci du sort du fermier, auquel est lié le sort de son revenu, l'inquiétera pendant le cours du contrat : on le verra, contrairement à ce qui se passe maintenant, intervenir spontanément dans toutes les améliorations utiles et se prêter au changement des conditions du bail lorsque les circonstances le commanderont.

Ainsi se trouvera réalisée l'association féconde entre propriétaire et fermier, au grand profit de tous et du pays.

Enfin, si nous faisons rentrer l'agriculture dans le droit commun, notre législation sur les prêts agricoles deviendra efficace et le crédit agricole, absolument impossible jusqu'ici, sera créé du même coup.

Le cultivateur cessera d'être à la merci de ceux, de plus en plus nombreux, à qui il achète ou vend et aussi des fluctuations du marché, dont il est la victime.

Nous ne faisons qu'énumérer les arguments : leur indication nous semble, à elle seule, démontrer que notre proposition est irréfutable et d'une importance vitale pour notre agriculture.

Quant à son texte, il ne demande pas à être expliqué : les termes en sont calqués sur ceux de la législation usuelle, quand ils n'en sont pas une simple reproduction.

Les dispositions transitoires nous paraissent garantir le principe de la non-rétroactivité dans la loi nouvelle, d'une façon complète et simple, tout en écartant la possibilité des fraudes.



## PROPOSITION DE LOI.

---

### ARTICLE PREMIER.

Sont supprimés tous privilèges (droit de préférence et droit de suite) existant de par la loi au profit des sommes dues aux propriétaires des biens ruraux par leurs fermiers, à titre de fermages échus et à échoir, de réparations locatives, d'indemnités pour inexécution du bail à ferme ou, d'une manière générale, des sommes quelconques dues aux propriétaires en vertu ou à raison du bail à ferme.

### ART. 2.

L'article 20 n° 1 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 et les articles 8 et 9 de la loi du 15 avril 1884 sur les prêts agricoles et toutes dispositions légales antérieures en ce qu'elles sont contraires à l'article précédent sont abrogés.

### *Dispositions transitoires.*

### ART. 3.

Toutes sommes dues aux propriétaires des biens ruraux par leurs fermiers en vertu de baux consentis sous l'empire de la législation antérieure à la présente loi, continueront à jouir du bénéfice de cette législation antérieure jusqu'à la fin de ces baux mais pendant le terme maximum de neuf années seulement, quelle que soit la durée des baux.

### ART. 4.

De plus, pour conserver son droit au bénéfice de la législation antérieure, le propriétaire devra requérir et obtiendra sur sa seule demande et à ses frais, dans le délai de six mois à partir de la promulgation de la présente loi, inscription pour son privilège au bureau du receveur de l'enregistrement, sans préjudice des droits du fermier, des tiers et de tous intéressés.

L'inscription consistera dans l'indication du nombre d'années du bail restant encore à courir, et le montant du fermage annuel.

## ART. 3.

Cette inscription sera soumise aux règles, aux conditions et prescriptions du titre III et du titre IV de la loi du 15 avril 1884 sur les prêts agricoles.

Le receveur devra, dans la quinzaine de l'inscription, avertir le fermier par lettre recommandée.

E. HAMBURGIN.  
G. LORAND.  
G. DÉFNET.  
PAUL HEUSE.  
D<sup>r</sup> GILLARD.  
L. JOUREZ.

