

(1)

(N° 149.)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 24 MARS 1896.

Proposition de loi portant des modifications à introduire dans le louage des biens ruraux.

DÉVELOPPEMENTS.

MESSIEURS,

La proposition de loi que nous avons l'honneur de soumettre aux délibérations de la Chambre comprend diverses modifications à introduire dans le louage des biens ruraux.

Elle renferme quatre articles, dont le premier, en ordre principal, consacre la légitimité d'une indemnité de plus-value en faveur du fermier sortant.

L'indemnité de plus-value a fait l'objet de plus d'une discussion devant la Commission de revision du Code civil et devant les commissions provinciales d'agriculture. Il est à peine besoin de dire qu'elle y rencontra un accueil peu bienveillant, attendu que ces commissions sont, en grande majorité, composées de riches propriétaires terriens. On s'est borné à proclamer qu'il n'y avait pas lieu de traiter le fermier plus généreusement que celui qui aurait fait des travaux ou des dépenses sans l'autorisation préalable du bailleur.

La loi du contrat, a-t-on dit encore, oblige tout fermier à cultiver en bon père de famille et cette obligation comporte nécessairement celle de mettre la ferme en bon état de culture et de donner aux terres toute leur puissance de fécondité.

Il est à peine besoin de faire observer combien cette thèse est marquée au coin de l'égoïsme. Cette obligation de mettre la ferme en bon état et d'en faire supporter tous les frais au locataire peut être considérée comme fort avantageuse pour les propriétaires; elle ne saurait un seul instant impressionner ceux qui sont guidés par l'esprit d'équité aussi bien que par le désir de voir l'agriculture sortir de la situation critique où elle se trouve.

Vainement, les commissions provinciales d'agriculture, et avec elle la Commission de revision du Code civil, veulent-elles prétendre qu'il serait impossible de déterminer avec certitude la plus-value résultant des améliorations du preneur ! Il n'est point indispensable, en effet, que le chiffre de cette plus-value soit établi avec une précision mathématique. Quand, d'après l'article 1769 du Code civil, il y a lieu de rechercher quelle quotité de la récolte a été détruite par cas fortuit, pour en tenir compte, le cas échéant, au fermier ; quand il est nécessaire d'estimer le préjudice souffert par un voyageur à raison d'un accident de chemin de fer, l'indemnité ne peut s'établir non plus que d'une manière approximative. Il en sera de même en cette matière. Mieux vaut, d'ailleurs, pour le fermier, ne recevoir qu'une indemnité incomplète, que la situation actuelle, où il n'est pas indemnisé du tout.

Les lois anglaises de 1873 et de 1883, modifiées par celles de 1886 et de 1890, reconnaissent au fermier le droit d'exiger une indemnité à raison des améliorations, non encore épuisées lors de sa sortie, qu'il aurait apportées au bien loué. Ces lois, introduites à la demande même de plusieurs grands propriétaires du pays, en satisfaisant à un devoir de justice sociale, ont eu pour résultat pratique de relever l'agriculture, qui commençait à périliter singulièrement dans la Grande-Bretagne.

En Bavière, toutes les améliorations effectuées par le locataire sortant sont évaluées en prévision de leur utilité future.

Il a été annoncé à différentes reprises que le parlement français avait été saisi d'un projet de loi faisant régler l'indemnité due au fermier sortant par les syndicats ou les comices agricoles.

Nous le répétons, l'indemnité de plus-value accordée au fermier sortant est une revendication juste. En proposant de la faire consacrer par un article du Code civil, nous avons voulu nous inspirer, nous, socialistes, d'un principe aussi vieux que le monde : c'est que nul ne peut s'enrichir au détriment d'autrui.

Le rendement de la terre est devenu plus élevé grâce au labour incessant de celui qui la cultive ; c'est l'activité du fermier, son initiative et son intelligence qui ont contribué à faire produire à la terre davantage.

Nous voulons permettre au cultivateur d'emporter, sous la forme d'une indemnité, un outil, un véritable instrument de travail, qu'il a créé par son labour, mais qui est, par sa nature même, lié au sol, dont on ne saurait edistraire.

Si un cultivateur a eu une terre en location durant un certain nombre d'années et qu'il doive renoncer à son bail, il éprouve une perte sérieuse : s'il fume sa terre comme d'habitude, il fait des frais qu'on ne lui payera pas ; au contraire, s'il ne fume pas assez, les dernières récoltes en souffriront et la terre s'appauvrira.

Ça et là, il existe, il est vrai, des coutumes locales réglant de commun accord entre locataires le paiement des arrière-fumures ou du labourage. Souvent le sortant laisse à l'entrant le fumier et la paille de la ferme, quand il règle l'indemnité d'engrais, mais aucune réglementation n'existe, aucune

obligation n'a force de loi pour établir cette transmission de la terre sans léser l'intérêt du non-propriétaire.

Quant aux propriétaires, il a été souvent signalé combien ils se désintéressaient de la marche de la culture. Beaucoup sont indifférents, jouent un rôle à peu près nul, se contentent de toucher la rente que leur procure la terre. Tout le monde sait combien le prix de la terre a augmenté en Belgique. Quelle est donc l'origine de cette plus-value ? N'est-ce pas le travail du cultivateur qui l'a créée ? Qui pourrait le contester ? Chaque fois que le propriétaire a introduit un changement quelconque, il en a fait payer l'intérêt au locataire. La plus-value d'une terre est donc bien l'œuvre du fermier, c'est le travail du cultivateur qui a amélioré le fonds. Quand un fermier quitte son champ et que son propriétaire le reloue plus cher, la différence devrait en être remise au dernier occupant.

On essayera peut-être de nous réfuter en disant que notre proposition de loi est subversive et qu'elle porte atteinte aux droits du propriétaire. Tout homme de bon sens reconnaîtra, dans le cas qui nous occupe, que c'est le non-propriétaire qui est l'objet d'une véritable spoliation.

Qu'il nous soit permis de faire remarquer que la plus-value que le laboureur donne au champ qu'il cultive est une épargne, épargne involontaire si l'on veut; mais qui n'en appartient pas moins à celui qui l'a créée.

Rappelons également qu'un édit du prince-évêque de Liège datant de 1762 reconnaissait le caractère légitime de l'indemnité de plus-value au fermier sortant et en organisait l'application.

Notre proposition de loi comprend d'autres modifications qui trouvent leur source dans l'équité et qui nous paraissent revêtir un caractère d'urgence.

Que de mal n'a-t-on pas dit de la clause résolutoire expresse ? Elle a été qualifiée par la Commission de revision du Code civil elle-même de clause inhumaine, de mesure qui consacre une véritable iniquité, et cependant cette clause subsiste toujours !

Elle est la même pour tous les baux et est ordinairement conçue dans les termes que voici :

« En cas d'infraction de la part du preneur à l'une ou l'autre des obligations prévues par le bail, celui-ci sera résilié de plein droit, sans qu'il faille de mise en demeure et sans que le preneur puisse purger la demeure. »

Combien de locataires, péchant les uns par ignorance, les autres par insouciance, ne signent-ils pas aveuglément, sans se douter de la portée de cette clause, ni des rigueurs qu'elle contient ?

Nous demandons la suppression de la clause résolutoire expresse, parce que celle-ci est contraire à la plus stricte loyauté en matière de louage de biens ruraux.

De même, nous désirerions voir supprimer la clause qui met à charge du locataire toutes les impositions relatives au bien loué dès que ces dernières ont été établies pendant la durée du bail.

Quant à la clause d'excessive rigueur qui met tous les frais d'enregistrement à charge du locataire, même quand celui-ci a gagné son procès, nous la

jugeons tellement arbitraire que nous n'hésitons pas à croire qu'elle ne trouvera aucun défenseur dans cette enceinte.

Aux termes de l'article 1742 du Code civil, le contrat n'est point résolu par la mort du preneur. Si nul motif sérieux ne commande la cessation du bail en cas de décès du bailleur, puisque ses héritiers continuent à jouir des avantages de la location dans les mêmes conditions qu'autrefois, il n'en est pas de même au cas où c'est le locataire qui vient à mourir, car ses héritiers peuvent habiter des centres éloignés, ne rien connaître aux travaux de l'agriculture et laisser les terres en friche.

Beaucoup de locataires, ignorant cette disposition de la loi ou ne prévoyant pas leur mort, négligent de stipuler dans le bail que, au cas où ils viendraient à décéder pendant sa durée, leurs héritiers auraient le droit de résiliation.

Il est d'équité, croyons-nous, que le législateur prévienne les inconvénients de cette situation, qui peut avoir, surtout lorsqu'il s'agit de terres labourables, les conséquences les plus graves pour les héritiers du locataire.

D'autres articles, que nous proposons de modifier, fournissent matière à plus d'un abus. Il y a des propriétaires qui font inscrire dans les baux non seulement les cas fortuits ordinaires, mais encore « les cas fortuits, nul excepté, prévus ou imprévus ». Il en résulte que le fermier doit supporter les conséquences de cas qu'il ne pouvait prévoir, tels que : ravages causés par une guerre, une révolution ou une inondation.

D'après les clauses du contrat de louage, le preneur, si éclataient des catastrophes qu'il n'a pu prévoir, est toujours tenu, envers le propriétaire, à l'entière exécution de ses obligations. Le cultivateur sera ruiné peut-être, mais il devra payer son loyer, comme s'il avait eu la pleine possession du bien loué !

Enfin, par notre proposition de loi, nous réputons non écrites : 1^o la clause, irritante entre toutes, qui permet au propriétaire de se réserver le droit d'échanger les terrains loués sans indemnité pour le fermier ; 2^o celle qui impose au fermier des prestations étrangères à l'objet du bail.

C'est sous la sanction de cette dernière clause que l'on voit parfois des propriétaires imposer à leurs locataires des stipulations qui rappellent la féodalité. Il y a quelque temps, on a cité à ce propos le cas d'un riche propriétaire du Condroz qui avait rédigé un bail où il stipulait que le locataire était tenu de vider et de curer chaque année, sans rétribution aucune, les étangs du château, de fournir chaque semestre une douzaine de chapons au seigneur et de donner 5 francs à son domestique !

Les développements par lesquels nous avons voulu, Messieurs, motiver la proposition de loi que nous avons l'honneur de soumettre à vos discussions nous ont été suggérés par la situation critique du cultivateur. Les différentes modifications que nous vous proposons ont pour but, nul ne pourrait le contester sérieusement, de favoriser les intérêts bien entendus de l'agriculture. Un nouveau mode de culture a surgi dans notre pays ; il a pour corollaire indispensable l'indemnité de plus-value au profit du locataire. Nous vous la proposons. Quant aux clauses du contrat de louage des biens ruraux dont nous réclamons la modification ou la suppression, elles sont irritantes

et donnent beau jeu aux propriétaires au grand détriment des locataires. Si elles étaient encore tolérables pendant la longue période de prospérité qui a régné pour les campagnes et qui n'a cessé qu'en 1876, alors que la culture des céréales formait la base principale de l'exploitation du fermier, que l'hectolitre de froment atteignait le prix moyen de 24 francs et dépassait parfois celui de 40, il ne saurait plus en être ainsi à l'époque actuelle, où la crise agricole, de passagère qu'on la croyait, a pris un caractère incontestablement définitif.

G. DEFNET.

PROPOSITION DE LOI.

ARTICLE PREMIER.

Le paragraphe suivant est ajouté à l'article 1778 du Code civil :

Lors de l'entrée du fermier, il sera dressé, contradictoirement et par écrit, un état des bâtiments et de la culture du bien loué.

Le bailleur devra tenir compte au preneur de l'augmentation qui serait constatée à sa sortie, dans la valeur locative du bien loué, à moins que le bailleur ne prouve que cette plus-value est le résultat soit de travaux exécutés à ses frais, du consentement du preneur, soit de prestations en nature ou en espèces, qu'il aurait faites gratuitement à celui-ci, ou de toute autre circonstance de nature à influencer sur le prix du bail.

Toutefois, si la plus-value était le résultat de travaux exécutés sous forme de constructions nouvelles par le preneur, celui-ci ne pourrait réclamer d'indemnité que pour autant que les travaux aient été effectués avec l'autorisation du bailleur.

Dans tous les cas, le preneur aurait le droit d'enlever les constructions à ses frais, en remettant les lieux dans leur état primitif.

A défaut d'écrit dressé, comme il est dit ci-dessus, la preuve de l'état du bien-loué, au commencement du bail, pourra être faite par toutes voies de droit et même par la commune renommée.

Toute clause du bail par laquelle le preneur s'interdirait le droit de réclamer, à sa sortie, l'indemnité de plus-value est réputée non écrite.

ART. 2.

La disposition ci-jointe est ajoutée à l'article 1741 du Code civil :

La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

Sont aussi réputées non écrites : 1° la clause qui met à charge du preneur toutes les contributions ou impositions relatives au bien loué, quand elles n'ont été établies que pendant la durée du bail ; 2° celle qui met à charge du preneur

tous les droits et amendes résultant du défaut d'enregistrement du bail, quand l'obligation de l'enregistrement a été causée par une faute du bailleur.

ART. 3.

L'article 1742 du Code civil est modifié comme suit :

Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur. En cas de décès du preneur, ses héritiers auront le droit de le faire cesser, en observant les délais exigés par l'usage des lieux.

ART. 4.

L'article 1772 du Code civil est rédigé comme suit :

Toute clause qui chargerait le fermier des cas fortuits, au-delà des limites fixées par les articles 1769 et 1770, ou des risques de guerre, est réputée non écrite.

Seront aussi réputées non écrites : 1° la clause par laquelle le bailleur se réserverait le droit d'échanger les terrains loués, sans indemnité pour le fermier ; 2° celle qui impose au fermier des prestations étrangères à l'objet du bail.

G. DEFNET,
EUGÈNE BERLOZ,
J. MALEMPRÉ,
L. BERTRAND.

