

Chambre des Représentants		Kamer der Volksvertegenwoordigers	
Session de 1931-1932		N° 175	
		SÉANCE du 18 Mars 1932	VERGADERING van 18 Maart 1932
		Zittingsjaar 1931-1932	

PROPOSITION DE LOI
relative au prix des fermages.

DÉVELOPPEMENTS

MADAME, MESSIEURS,

Dans une proposition de loi déposée en 1925, nous avons l'honneur de proposer à la Chambre de limiter le taux des fermages à trois fois le prix en cours au 1^{er} août 1914.

Les Sections avaient accueilli cette proposition, et, le 3 mai 1928, notre collègue, M. Lepage, déposait, au nom de la Section centrale, un rapport consacrant le principe de la limitation, mais portant le taux maximum de 300 à 450 pour cent du prix d'avant-guerre.

Malgré tous nos efforts, nous n'avons pu, jusqu'à présent, obtenir de la Chambre qu'elle procédât à la discussion publique de la proposition.

Le temps qui s'est écoulé, depuis son dépôt, 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 plus 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.

C'est pourquoi nous avons estimé qu'il y avait lieu de soumettre à la Chambre une proposition nouvelle.

Car, si notre formule de 1925 est périmée, le mal auquel elle prétendait parer n'a nullement disparu.

L'exagération de certains fermages demeure un fait avéré.

M. le Ministre de l'Agriculture l'a reconnu au cours de récents débats.

C'est cette vérité qui a inspiré à M. le Ministre de l'Intérieur la circulaire par laquelle il autorise les administrations publiques à réduire les fermages en cours.

De leur côté, les organisations professionnelles des cultivateurs sont unanimes pour réclamer des mesures législatives de nature à alléger les charges qui pèsent sur l'agriculture.

Et l'attention de la Chambre vient d'être sollicitée à nouveau pour cette question, par le dépôt tout récent, de deux propositions de loi.

WETSVOORSTEL
betreffende de pachtprijzen.

TOELICHTING

MEVROUW, MIJNE HEEREN,

In een wetsvoorstel, in 1925 ingediend, hadden wij de eer aan de Kamer voor te stellen de pachtprijzen te beperken op driemaal den prijs geldende op 1 Augustus 1914.

De Afdeelingen hadden dit voorstel aanvaard en, op 3 Mei 1928, diende onze Collega, de heer Lepage, namens de Middenafdeeling, een verslag in, waarbij het principe van de beperking werd gehuldigd, doch waarbij tevens het maximum-bedrag werd gebracht van 300 op 450 t. h. van den vooroorlogischen prijs.

Ondanks al ons aandringen, konden wij, tot nog toe, geen openbare bespreking van het voorstel van de Kamer bekomen.

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 pachtprijzen van 1914 als een punt van wettelijke vergelijking te stellen. De vervlogen achttien jaren hebben het grondregime heel wat gewijzigd en hebben, vooral, de bezwaarlijkheid van de bewijslevering vergroot.

Daarom waren wij van meening dat het noodig was aan de Kamer een nieuw voorstel te onderwerpen.

Inderdaad, zoo onze formule van 1925 vervallen is, toch is het kwaad dat zij zich voornam te verhelpen, geenszins verdwenen.

De overdrijving van sommige pachtprijzen blijft een voldoende feit.

De heer Minister van Landbouw heeft dit, tijdens de jongste debatten, moeten erkennen.

Die waarheid heeft dan ook den heer Minister van Binnenlandsche Zaken den omzendbrief ingegeven, waarbij hij de openbare besturen machtigt de loopende pachtprijzen te verminderen.

Hunnerzijds, zijn de vakverenigingen der landbouwers eensgezind om wettelijke maatregelen te eischen, van aard om de lasten te verlichten, die op den landbouw drukken.

En de aandacht van de Kamer is onlangs opnieuw gevestigd geworden op die kwestie, door de indiening, zeer onlangs, van twee wetsvoorstellen.

La première, émanant de MM. De Beuckelaere et consorts, vise, comme la nôtre, à substituer le fermage équitable au fermage imposé. Mais la forme qu'ils lui ont donnée semble indiquer que ses auteurs se sont satisfaits de l'affirmation d'un principe.

La seconde proposition a pour auteur M. Chalmet. Celle-ci, à vrai dire, tend à des fins plus générales que la limitation des fermages, et met en cause des notions dont la discussion requerra des études et des débats longs et compliqués.

Nous nous bornons, en ce qui nous concerne, à la question du prix des fermages. Et nous reproduisons, adaptée aux nécessités belges, la législation à laquelle vient de se rallier la Chambre française.

Notre proposition ne se distingue du système français que par un seul point de quelque importance.

Alors que la loi française n'envisage que la revision des baux ruraux en cours au 15 novembre 1931, nous proposons de donner un caractère permanent à la faculté de revision.

Nous considérons que, en votant la loi du 29 mars 1929, les Chambres ont proclamé la nécessité de la stabilité des exploitations agricoles. Et pour que le bénéfice de ce principe puisse être efficacement acquis au cultivateur, il faut que celui-ci dispose, pendant toute la durée de son occupation, du moyen d'écarter l'élément de trouble résultant d'un prix de fermage devenu anormal en raison de circonstances imprévues.

Le but que nous poursuivons est d'établir un équilibre permanent entre les prestations du fermier vis-à-vis de la rente foncière, et les possibilités de rendement de son exploitation.

Nous ne proposons aucune limitation arbitraire des fermages. Nous voulons assurer leur détermination par des collèges impartiaux, qui rechercheront le prix équitable selon les conditions économiques du moment.

Nous avons confiance que la Chambre examinera notre proposition dans un esprit de justice pareil à celui qui nous l'a inspirée.

J. MATHIEU.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

Tout preneur d'un bail à ferme a la faculté de demander la revision du prix de son fermage.

Art. 2.

La demande en revision s'applique aux baux dont le fermage est payable en argent, ainsi qu'à ceux dont le fermage a été, en totalité ou en partie, stipulé payable en nature.

Het eerste, uitgaande van den heer De Beuckelaere c.s., beoogt, evenals het onze, den opgelegden pacht-prijs te vervangen door den billijken pacht-prijs. Doch de vorm welke daaraan werd gegeven, schijnt aan te toonen dat de indieners er van zich met eene beginselverklaring vergenoegden.

Het tweede voorstel gaat uit van den heer Chalmet. Deze, inderdaad, streeft naar meer algemeene oplossingen dan de beperking der pacht-prijzen, en brengt begrippen naar voren, waarvan de bespreking lange en ingewikkelde studies en debatten zal vereischen.

Wat ons aangaat, beperken wij ons tot de quaestie van de pacht-prijzen; en wij passen aan de Belgische noodwendigheden de wetsteksten aan, welke door de Fransche Kamer zijn goedgekeurd geworden.

Ons voorstel verschilt enkel van het Fransche stelsel in een enkel punt dat nog al van gewicht is.

Waar de Fransche wet slechts de herziening beoogt van de op 15 November 1931 geldende pacht-prijzen, willen wij aan de faculteit van te herzien een blijvend karakter geven.

Wij meenen dat, door het aannemen van de wet van 29 Maart 1929, de Kamers de noodzakelijkheid hebben verklaard van vastheid te brengen in de landbouwondernemingen. En om het voordeel van dat principe op afdoende wijze aan den landbouwer te verzekeren, is het noodig dat deze, voor gansch den duur zijner opwoning, beschikke over het middel om het verstorend bestanddeel te weren, dat voortvloeit uit een abnormaal geworden pacht-prijs, abnormaal wegens onvoorziene omstandigheden.

Ons doel is van een blijvend evenwicht te stellen tusschen de praestaties van den pachter tegenover de grondrente, en de rendeeringsmogelijkheden van zijn bedrijf.

Wij stellen geen enkele willekeurige beperking der pacht-prijzen voor. Wij willen hunne regeling verzekeren door onpartijdige colleges die den billijken prijs zullen zoeken, volgens de economische omstandigheden van het oogenblik.

Wij vertrouwen dat de Kamer ons voorstel zal gelieven te onderzoeken in een geest van rechtvaardigheid, zooals die welke ons heeft geleid.

J. MATHIEU.

WETSVOORSTEL

Eerste artikel.

Ieder landgoedpachter heeft het recht de herziening van zijn pacht-prijs te vragen.

Art. 2.

De aanvraag tot herziening is toepasselijk op de pachten waarvan de prijs betaalbaar is in geld, zoo wel als op diegene waarvan de prijs, geheel of gedeeltelijk, als betaalbaar in natura werd bedongen.

L'équivalence en francs des fermages en nature est établie en prenant pour base la valeur moyenne des produits stipulés, pendant les trois années précédant la demande en revision.

Art. 3.

Si une clause de revision est inscrite dans le bail, le preneur peut, à son choix, demander la revision conventionnelle ou la revision prévue par la présente loi.

Est nulle et de nul effet, toute clause par laquelle un preneur s'interdit de demander la revision du bail, ou aliène la liberté de son choix entre la revision conventionnelle et la revision légale.

Art. 4.

Le nouveau prix doit représenter la valeur locative équitable au jour de la demande. Cette valeur locative est établie en tenant compte de tous les éléments d'appréciation et sans que le nouveau prix puisse jamais être supérieur à celui stipulé au bail soumis à revision.

Art. 5.

A défaut d'accord amiable entre parties, la valeur locative équitable est établie par la Commission paritaire instituée au siège de chaque arrondissement judiciaire.

La Commission paritaire est composée du Président du tribunal civil ou d'un juge délégué par lui, et de deux assesseurs désignés par le sort, le premier sur une liste de quatre propriétaires bailleurs, l'autre sur une liste de quatre fermiers ou anciens fermiers locataires.

Ces deux listes sont arrêtées tous les trois ans par Députation permanente des Conseils provinciaux.

La Commission est présidée par le Président du tribunal ou le juge délégué.

La demande en revision est formée par simple déclaration au greffe du tribunal civil.

Le Président convoque les assesseurs et les parties, par lettres recommandées, dix jours au moins avant la date fixée pour l'audience.

Les parties comparaissent en personne. Elles peuvent toutefois se faire assister ou représenter par un avoué, par un avocat régulièrement inscrit ou par un mandataire agréé par la Commission.

La Commission s'efforce de concilier les parties. Si elle y parvient, elle dresse procès-verbal de la conciliation. Dans le cas contraire, elle statue, par jugement motivé, après avoir recueilli tous renseignements utiles.

De gelijkwaardigheid in franken van de pachtprizen in natura wordt vastgesteld op grond van de gemiddelde waarde der aangeduide producten, gedurende de drie jaar die de aanvraag tot herziening voorafgaan.

Art. 3.

Indien de pachtovereenkomst een beding van herziening behelst, kan de pachter, naar zijn goeddunken, de overeengekomen herziening of de bij deze wet voorziene herziening aanvragen.

Is nietig en van geener waarde, elk beding waardoor een pachter zich het recht ontzegt van de pacht-herziening aan te vragen, of waardoor hij afziet van zijn vrije keuze tusschen de overeengekomen herziening en de wettelijke herziening.

Art. 4.

De nieuwe prijs moet de billijke huurwaarde vertegenwoordigen op den dag der aanvraag. Deze huurwaarde wordt vastgesteld, rekening houdende met al de gegevens tot waardeering en zonder dat de nieuwe prijs ooit hooger mag zijn dan die bepaald in de aan herziening onderworpen pachtovereenkomst.

Art. 5.

Bij gebreke van minnelijke schikking tusschen partijen, wordt de billijke huurwaarde vastgesteld door de Paritaire Commissie welke in den zetel van elk rechterlijk arrondissement is opgericht.

De Paritaire Commissie bestaat uit den voorzitter der Burgerlijke Rechtbank of een door hem afgevaardigd 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 huurders.

Beide lijsten worden, door de Bestendige deputatie van de Provinciale Raden, om de drie jaar, opge maakt.

De Commissie wordt voorgezeten door den Voorzitter van de Rechtbank of den afgevaardigden rechter.

De aanvraag in herziening wordt gevormd door eenvoudige verklaring ter Griffie van de Burgerlijke Rechtbank.

De Voorzitter roept de bijzitters en de partijen bij aangeteekenden brief bijeen, ten minste tien dagen vóór den datum der terechtzitting.

De partijen verschijnen in persoon. Zij mogen zich echter door een pleitbezorger, een regelmatig ingeschreven advocaat of een door de Commissie toegelaten gevolmachtigde doen bijstaan of vertegenwoordigen.

De Commissie legt er zich op toe de partijen overeen te brengen. Zoo zij daarin slaagt, maakt zij proces-verbaal op van de bemiddeling. In het tegenovergesteld geval, doet zij in een met redenen omkleed vonnis uitspraak, na alle dienstige inlichtingen te hebben ingewonnen.

Les procès-verbaux de conciliation et les jugements sont déposés au greffe du tribunal civil. Une copie en est envoyée aux parties, par lettre recommandée, dans les quinze jours de la comparution ou du prononcé.

Si le nombre des demandes l'exige, le Président du tribunal constitue une seconde Commission paritaire, présidée par un juge délégué.

Art. 6.

Les assesseurs peuvent être récusés :

1° S'ils ont un intérêt personnel dans la contestation;

2° S'ils sont parents ou alliés de l'une des parties en ligne directe ou collatérale jusqu'au quatrième degré inclusivement;

3° Si dans l'année qui a précédé, il y a eu une action judiciaire civile ou criminelle entre eux et l'une des parties ou son conjoint ou ses parents ou alliés en ligne directe;

4° S'ils ont donné un avis écrit dans l'affaire;

6° S'ils sont patrons, ouvriers, employés, bailleurs ou préneurs de l'une des parties en cause.

La partie qui veut récuser un assesseur est tenue de former la récusation avant tout débat et d'en exposer le motif dans une déclaration qu'elle remet, revêtue de sa signature, au Président du tribunal ou son délégué.

Il est statué sans délai par le magistrat dont la décision est en dernier ressort.

Art. 7.

Les décisions des Commissions paritaires sont rendues en dernier ressort.

Elles ne peuvent être attaquées que par la voie du recours en cassation pour incompétence, excès de pouvoir ou violation de la loi, par déclaration au greffe au plus tard le quinzième jour à dater de la notification, laquelle sera notifiée par exploit d'huisier dans la chambre civile sans consignation et sans ministère obligatoire d'un avocat.

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.

Un règlement d'administration publique déterminera les conditions de fonctionnement des commissions paritaires et le mode de désignation et de rémunération des assesseurs.

De processen-verbaal van bemiddeling en de vonnissen worden ter Griffie van de Burgerlijke Rechtbank neergelegd. Een afschrift daarvan wordt, bij aangeteekenden brief, binnen de vijftien dagen na de verschijning of de uitspraak, aan de partijen gezonden.

Zoo het getal aanvragen het vereischt, stelt de Voorzitter van de Rechtbank een tweede Paritaire Commissie samen, die door een afgevaardigd rechter wordt voorgezeten.

Art. 6.

De bijzitters kunnen gewraakt worden :

1° Indien zij persoonlijk bij het geschil zijn betrokken;

2° Indien zij van een der partijen bloed- of aanverwanten zijn in de rechte lijn of in de zijlijn, tot en met den vierden graad;

3° Indien, binnen het voorgaande jaar, tusschen hen en een der partijen of derzelver echtgenoot of bloed- en aanverwanten in de rechte lijn, een burgerlijke of crimineele rechtsvordering werd aanhangig gemaakt;

4° Indien zij, in de zaak, een geschreven advies hebben gegeven;

5° Indien ze zijn patroons, werklieden, bedienden, verhuurders of huurders van een der in de zaak betrokken partijen.

De partij die een bijzitter wil wraken, is er toe gehouden de wraking vóór elk debat te vormen en de beweegreden daarvan uiteen te zetten in een verklaring die zij, door haar ondertekend, zal overhandigen aan den Voorzitter der Rechtbank of diens afgevaardigde.

Onverwijld wordt uitspraak gedaan door den magistraat wiens beslissing onherroepelijk zal zijn.

Art. 7.

De beslissingen van de Paritaire Commissiën worden onherroepelijk gewezen.

Zij kunnen alleen wegens onbevoegdheid, machtsoverschrijding of schennis der wet worden bestreden door rechtsmiddel in verbreking, na verklaring ter griffie, uiterlijk den vijftienden dag van af de betekening welke bij deurwaardersexploot zal worden aangezegd, in de burgerlijke kamer, zonder consignatie en zonder verplichten bijstand van een advocaat.

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 mocht aanleiding geven, worden gezien voor zegel geteekend en kosteloos geregistreerd.

Een reglement van openbaar bestuur zal de wijze van werking der Paritaire Commissiën, alsmede de wijze van aanduiding en de vergelding der bijzitters bepalen.

Art. 8.

Si un nouveau prix est fixé, celui-ci entre en vigueur pour le fermage de l'année au cours de laquelle la demande en revision a été introduite.

Si, après une première revision, les conditions économiques se sont modifiées au point d'entraîner soit une augmentation, soit une diminution de plus du quart de la valeur locative, précédemment arbitrée, le propriétaire et le locataire peuvent, dans les mêmes formes et tous les trois ans, demander la revision du prix précédemment fixé.

Toutefois, le prix ne pourra jamais être supérieur à celui qui a été inscrit dans le bail.

Art. 9.

Les conventions de réduction de fermage passées entre propriétaires et fermiers sont dispensées des droits de timbre et d'enregistrement.

En cas de résiliation, les droits de timbre et d'enregistrement perçus pour la période restant à courir sont remboursés aux ayants droit.

Art. 10.

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux cultures horticoles et maraîchères.

Art. 8.

Indien een nieuwe prijs is vastgesteld, treedt deze in werking voor de pacht van het jaar gedurende hetwelk de aanvraag in herziening werd ingediend.

Indien, na een eerste herziening, de economische omstandigheden zoodanig mochten veranderd zijn, dat zij ofwel een verhooging, ofwel een verlaging van meer dan een vierde der vroeger begroote huurwaarde met zich brengen, kunnen de eigenaar en de huurder, op dezelfde wijzen en om de drie jaar, herziening van den vroeger vastgestellten prijs aanvragen.

Echter, zal de prijs nooit hooger mogen zijn dan degene die in de pachtovereenkomst staat geboekt.

Art. 9.

De overeenkomsten van pachtvermindering, aangegaan tusschen eigenaars en pachters, zijn vrij van zegel- en registratierechten.

In geval van verbreking, worden de voor den nog te loopen termijn geinde zegel- en registratierechten aan de rechthebbenden teruggegeven.

Art. 10.

De bepalingen van deze wet zijn mede van toepassing op den tuinbouw en den groentekweek.

Jules MATHIEU.
Emile BRUNET.
Joseph CHALMET
H. DE RASQUINET.
F. GELDERS.
Edmond DOMS.
