

(N° 133)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 5 AOÛT 1925.

PROPOSITION DE LOI LIMITANT LE TAUX DES FERMAGES.

DÉVELOPPEMENTS.

MESSIEURS,

Durant la précédente législature, la Chambre avait été saisie de trois propositions de loi portant revision du bail à ferme.

Une seule d'entre-elles, jusqu'à présent, a été déposée à nouveau. C'est celle due à l'initiative de MM. Declercq et consorts.

Entre autre dispositions, elle préconise la détermination d'un taux maximum de location des biens ruraux par une « Commission des fermages » qu'elle confie à la loi le soin d'organiser.

La déclaration ministérielle de juin 1925, d'autre part, annonce l'intention du Gouvernement de faire résoudre, au cours de la session prochaine, la question du bail à ferme. Elle ne parle pas de la limitation du taux des fermages.

Il eut, sans doute, été possible d'introduire la présente proposition sous forme d'amendement à la proposition de M. Declercq.

Ses auteurs, cependant, ont cru préférable de donner à leur initiative une forme distincte.

M. Declercq, en effet, se préoccupe, en ordre principal, de la revision des dispositions du Code Civil relatives au bail à ferme. Il est probable que le projet gouvernemental découvrira une préoccupation identique.

Notre but est différent.

Nous souhaitons que la Chambre entreprenne, le plus tôt possible, la revision des prescriptions désuètes qui régissent le bail à ferme.

Mais nous ne nous dissimulons pas que la refonte de ces principes du Code civil est un travail de longue haleine, dont la discussion, pour être menée à bien, requiert de n'être pas encombrée de suggestions étrangères à sa conception essentielle.

Notre désir actuel n'est pas d'introduire dans le Code Civil une disposition qui fixe, d'une manière permanente, des prix maxima pour la location des biens ruraux.

H

Notre préoccupation est de parer, par une mesure provisoire, à une crise dont le développement devient chaque jour plus grave, et dont nous espérons encore qu'elle ne constitue qu'un phénomène épisodique.

C'est pourquoi, nous avons cru devoir recourir à l'instrument d'une proposition spéciale, limitée à un objet unique et précis.

L'expérience parlementaire nous révèle, du reste, que ce procédé est le plus expéditif.

*
* * *

Il n'est pas contestable que les fermages, depuis un an ou deux, atteignent à des taux anormaux. On entend tous les jours citer des exemples de terres dont le prix de location vient d'être porté à dix fois celui d'avant guerre.

C'est là une chose malsaine, dangereuse pour l'ordre économique du pays.

Sans doute, le facteur original de l'augmentation des fermages est la nécessité dans laquelle se trouvent les propriétaires de rechercher des revenus supérieurs, pour résister aux coups de la vie chère.

Mais les prix désordonnés des locations actuelles sont hors de toute proportion avec cette considération.

En réalité, le marché est faussé par les agissements de certaines catégories de propriétaires et de locataires, au détriment et pour la plus grande anxiété de la masse des occupants.

Un fait a pu être observé : c'est que c'est à l'occasion de l'adjudication des grandes exploitations que les taux excessifs ont commencé à apparaître. L'explication s'en trouve dans cette circonstance que les gros fermiers, par suite du développement que les dix dernières années ont assuré à leur industrie, en arrivent à admettre, pour la gestion de celle-ci, des conditions nouvelles.

L'importance des capitaux investis dans leurs exploitations, les réserves qu'ils ont pu organiser, la « surface » que leur donne leur prospérité, les conduisent à accepter assez aisément des sacrifices importants pour s'assurer le renouvellement de leurs baux ou l'acquisition de baux nouveaux. Ainsi leurs enchères déterminent pour les prix de location, des taux de majoration inquiétants. Et ces taux de majoration, en raison de leur publicité, vont naturellement être pris, par l'ensemble des propriétaires, comme la base régulatrice des prix de relocation.

Or, si les gros fermiers peuvent faire face, sans trop de peine, à l'exagération des fermages, il n'en est pas de même des cultivateurs dont la situation n'est pas aussi solidement établie.

La hausse excessive des fermages introduit, dans l'économie de leur exploitation, un facteur anormal. Pour rétablir son équilibre, ils n'ont d'autres ressources que de majorer lourdement le prix de vente des produits fermiers, et ils sont acculés ainsi à aggraver le coût des denrées de première nécessité.

Une autre observation doit être ici consignée.

Une grande partie de la terre a changé de mains depuis la guerre. Non seulement les cultivateurs se sont fréquemment rendus acquéreurs des terres qu'ils tenaient auparavant en location, mais encore de nombreux capitalistes ont investi dans les terres les capitaux dont le profit immédiat ne leur était pas indispensable.

Ces opérations étaient envisagées comme des placements de sécurité, destinés à garantir une partie de leur fortune contre les défaillances de notre monnaie.

Aussi, a-t-on vu des acquisitions de terres, fréquentes et méthodiques, pour des prix hors de toute proportion avec les fermages en vigueur. Pour s'assurer la propriété de biens ruraux, les acquéreurs consentaient à ne retirer, pendant les années restant à courir jusqu'à l'expiration des baux en cours, que des revenus ne dépassant pas 1 %, voire même 0,5 % des capitaux investis. De nombreux exemples pourraient être cités.

Mais les baux une fois révolus, les propriétaires exigent, pour leur renouvellement, la rémunération ordinaire de leur capital, et ainsi les fermages sont à nouveau soumis à des majorations excessives.

Les deux considérations ci-dessus développées démontrent que la location du prix des terres est en ce moment influencée par des facteurs anormaux. Il importe de porter remède à ce dérèglement économique et de protéger ainsi la prospérité menacée de notre première industrie nationale.

Les auteurs de la présente proposition estiment qu'il n'est pas d'autre moyen de réaliser ce but que par la limitation légale du taux des fermages.

* * *

Lorsque cette proposition fut soumise, l'année dernière, aux Sections de la Chambre, on formula contre elle deux objections principales.

Certains membres contestèrent la réalité des exagérations que nous dénonçons plus haut.

C'est là une question de fait, dont nous laissons l'appréciation à l'expérience de chacun.

Nous pourrions, en ce qui nous concerne, citer des exemples décisifs. Mais si nombreux fussent-ils, il serait toujours loisible à nos contradicteurs de déclarer qu'ils ne constituent que des exceptions. Nous nous en remettons donc à la connaissance que chacun a pu acquérir de la situation faite, dans sa région, aux occupants de biens ruraux.

Il nous plaît cependant de rappeler qu'une voix particulièrement autorisée a signalé, avant nous, le péril auquel nous voulons parer. N'est-ce pas le Ministre de l'Agriculture de l'époque, M. Ruzette, qui, dans une assemblée de l'Union catholique, après avoir conjuré les propriétaires terriens de modérer leurs exigences, a jeté le cri d'alarme : « Si cette situation devait continuer, on irait fatalement à l'expropriation ! »

Mais même si les majorations excessives étaient des exceptions, cela dégagerait-il le législateur de son devoir d'y porter remède ? Et les victimes, pour être moins nombreuses, n'ont-elles pas le droit d'être protégées ?

La seconde objection, à première vue, semble plus pertinente.

On nous a dit : « En fixant un prix maximum, vous allez atteindre ce résultat que tous les fermages qui se trouvent encore en deçà vont immédiatement être majorés jusqu'à la limite permise. »

Faisons remarquer, d'abord, que la proposition de loi ne donne pas au

propriétaire le droit de modifier les baux en cours. Elle ouvre, au seul locataire, le droit de faire réduire le fermage.

Mais l'objection n'aurait de valeur que si l'on admettait que, jusqu'à présent, les propriétaires n'ont pas encore songé à majorer les fermages, et que c'est la présente proposition qui va leur en donner l'idée!

Peut-on, sans naïveté, maintenir cette thèse?

S'il y a encore un certain nombre de propriétaires qui louent leurs terres à des prix raisonnables, la chose est due soit à la conscience qu'ils ont gardée de leur devoir vis-à-vis de ceux qui travaillent pour eux, soit à l'intérêt qui les pousse à garder un bon fermier, soit à l'impossibilité où ils se sont trouvés d'obtenir un fermage supérieur.

Le vote de notre proposition aurait-il pour conséquence de faire disparaître ces circonstances? Aucunement.

Il serait, dans tous les cas, puéril de prétendre que, si des propriétaires n'ont pas majoré, jusqu'à présent, le prix de location de leurs terres jusqu'à trois fois le prix d'avant-guerre, c'est parce qu'ils n'ont pas pensé à le faire.

Et ainsi, tombe, à notre avis, la deuxième objection qui nous fut opposée.

* *

Il nous reste à justifier, maintenant, le taux limite que nous proposons.

Nous aurions pu suivre simplement la législation relative à la limitation des loyers. C'eût-été, pensons-nous, une erreur, car la terre constitue un instrument de travail.

S'il est vrai que les lois de loyers sont intervenues pour limiter le prix de location des exploitations agricoles de moins de deux hectares, il est manifeste que ce qu'elles ont voulu protéger, c'est le logement qui les accompagne.

Une considération est de nature à nous guider : c'est celle de la valeur vénale de la terre. Or, par rapport aux prix d'avant-guerre, on peut dire que les terres ont triplé de prix.

Il y a, certes, des cas particuliers qui font scandale. Mais il convient de s'en tenir à la situation générale.

* *

Les exagérations de fermages aboutissent à justifier tous les prix des denrées et à consolider la vie chère. Si l'on veut agir réellement contre celle-ci, c'est en remontant à la source que l'on peut espérer arriver à un résultat.

Nous avons la conviction que, dès lors, il n'y aurait plus aucune raison d'envisager la limitation du prix de vente des produits.

Et si parallèlement à cette initiative, le Parlement légifèrait pour la protection des locataires commerçants et industriels, en limitant ainsi d'une façon générale les exactions de la rente, le progrès serait considérable, qui serait réalisé vers l'assainissement de notre marché des denrées de première nécessité.

JULES MATHIEU.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 5 AUGUSTUS 1925.

WETSVOORSTEL TOT BEPERKING DER PACHTPRIJZEN.

TOELICHTING.

MIJNE HEEREN,

Gedurende het voorgaande zittingsjaar van het Parlement werden in de Kamer drie wetsvoorstellen tot herziening van de landpachten ingediend.

Tot hiertoe werd een enkel opnieuw ingediend, namelijk dit van den heer Declercq, c. s.

Onder meer andere bepalingen stelt het voor een maximum huurbedrag te bepalen voor de landerijen door eene Pachtcommissie, waarvan de inrichting door de wet moet geregeld worden.

In de Regeeringsverklaring van Juni l.l. geeft anderzijds de Regeering haar inzicht te kennen in het toekomstige zittingsjaar het vraagstuk van de landpachten te doen oplossen. Van de beperking der landpachten spreekt zij niet.

Het ware voorzeker mogelijk geweest onderhavig voorstel tot beperking der pachtprizen aan te bieden onder den vorm van een amendement op het wetsvoorstel van den heer Declercq.

De makers er van hebben echter goed gevonden aan hun initiatief een anderen vorm te geven.

Immers, de heer Declercq beijvert zich hoofdzakelijk met het herzien der bepalingen van het Burgerlijk Wetboek in zake de landpacht. Waarschijnlijk zal ook het voorstel van de Regeering in dien zin zijn gesteld.

Wij streven een ander doel na.

Wij wenschen dat de Kamer, zoodra mogelijk, de verouderde bepalingen de landpacht betreffende zou herzien.

Nochtans verhalen wij ons niet, dat de omwerking van deze beginselen van het Burgerlijk Wetboek een werk is van langen duur. Om echter tot een goed einde te worden gebracht, is het noodig dat de behandeling daarvan bevrijd blijve van ingevingen die vreemd zijn aan de wezenlijke opvatting van die beginselen.

Wij wenschen vooralsnog in het Burgerlijk Wetboek geen bepaling te doen opnemen waarbij, op eene bestendige wijze, maximum prijzen worden bepaald voor het verhuren van de landelijke goederen.

Wij zijn vooral bezorgd om door een voorloopigen maatregel, een crisis te bestrijden die van dag tot dag toeneemt en waarvan wij nog hopen dat zij slechts

een tijdelijk verschijnsel uitmaakt. Daarom hebben wij gemeend een bijzonder voorstel in te dienen, dat zich beperkt tot een enkelvoudig en nauwkeurig aangeduid onderwerp.

Overigens, de parlementaire ervaring leert ons, dat de zaken alzoo vlugger worden afgedaan.

* * *

Het ligt buiten kijf dat, sedert een jaar of twee, de pacht prijzen abnormaal zijn opgedreven geworden. Dagelijks verneemt men dat de huurprijzen van zekere gronden tienmaal hooger zijn gestegen dan zij vóór den oorlog waren.

Dat is een toestand die onverkwikkelijk is en gevaarvol voor de economische orde van het land.

Ongetwijfeld, ligt de oorzaak van de verhooging der pacht prijzen in de noodzakelijkheid waarin zich de eigenaars bevinden om hoogere inkomsten te zoeken ten einde aan de slagen der levensduurte het hoofd te kunnen bieden.

Doch de huidige buitensporige huurprijzen zijn buiten alle verhouding met die beschouwing.

Eigenlijk, wordt de prijsbeweging vervalscht door de handelwijzen van sommige klassen van eigenaars en van huurders, ten nadeele en tot groote verontrusting van de massa der huurders.

Een feit kan worden vastgesteld, namelijk dat, bij gelegenheid van de aanbestelling der groote ondernemingen, de buitensporige prijzen te voorschijn zijn gekomen. De verklaring daarvan ligt in deze omstandigheid, dat de groote pachters, wegens de uitbreiding die hun bedrijf in de laatste tien jaar heeft genomen, er toe gekomen zijn om, voor het beheer dier bedrijven, nieuwe voorwaarden aan te nemen.

Om reden van de aanzienlijkheid der in hunne ondernemingen aangewende kapitalen, van de reserven die zij hebben kunnen maken, van de « uitgestrektheid » van hunnen voorspoed, worden zij er toe gebracht heel gemakkelijk groote offers te brengen om zich de hernieuwing hunner pachten te verzekeren of nieuwe pachten te verkrijgen. Alzoo gebeurt het dat hunne ophiedingen onrustwekkende verhoogingen van de pacht prijzen verwekken. En deze verhoogingsbedragen, zullen — wegens de ruchtbaarheid daaraan gegeven —, natuurlijk wijze door de massa der eigenaars als regelingsgrondslag worden genomen voor de herverhuuringsprijzen.

Welnu, indien de groote pachters, zonder veel moeite, de overdreven pacht prijzen kunnen dragen, is dit niet het geval met de geringere landbouwers, de halvenaars, de kleine boeren, wier toestand niet zoo stevig gevestigd is.

De buitensporige verhooging der pacht prijzen brengt een abnormalen factor in de algemeene inrichting van hun bedrijf. Om het evenwicht in hun bedrijf te herstellen, blijft hun niets anders over dan den verkoopprijs der pachterij-producten aanzienlijk te verhoogen, en alzoo worden zij er toe gedwongen den kostenden prijs van de eerstnoodige levensmiddelen te bezwaren.

Een andere beschouwing moet hier haar plaats vinden.

Een groot gedeelte van den grond ging, sinds den oorlog, in andere handen over. Niet alleen werden gronden dikwijls aangekocht door de landbouwers, welke ze vroeger in pacht hadden; ook hebben vele kapitalisten in gronden de

kapitalen gestoken, welker opbrengst zij vooralsnog konden missen. Die verrichtingen werden als zekere plaatsingen beschouwd, bestemd om een gedeelte van hun vermogen te vrijwaren tegen inzakking van onze munt.

Ook zag men herhaaldelijk en op methodische wijze gronden aankopen aan prijzen buiten alle verhouding met de loopende pachtvoorwaarden. Om zich liet eigendom van landelijke goederen te verzekeren, stemden de koopers er in toe van, gedurende de nog te loopende jaren tot het verstrijken der heerschende pachtvereenkomsten, slechts inkomsten te trekken die niet hooger zouden zijn dan 1 t. h., zelfs dan 0,5 t. h. der aangewende kapitalen. Talrijke voorbeelden zouden kunnen aangehaald worden.

Waar dus de huurovereenkomsten verstreken, eischen de eigenaars, voor hunne hernieuwing, de gewone bezoldiging van hun kapitaal, en alzoo zijn de pacht-prijzen opnieuw aan buitensporige verhoogingen onderworpen.

De twee hooger ontwikkelde beschouwingen toonen aan dat de verhuring van den prijs der gronden op dit oogenblik door abnormale factoren beïnvloed wordt. Het is noodig die economische ontreddeering te keer te gaan en alzoo den bedreigden voorspoed van de voornaamste onzer nationale nijverheidstakken te beschermen.

De indieners van dit wetsvoorstel zijn van oordeel dat, om dit doel te bereiken, er geen ander middel bestaat dan de pacht-prijzen op wettige wijze te beperken.

*
*
*

Toen dit voorstel verleden jaar voor de Afdeelingen van de Kamer werd gebracht, werden er twee hoofdzakelijke opwerpingen tegen aangevoerd.

Eenige leden betwistten de echtheid van de overdrijvingen die wij hierboven aan het licht brengen.

Dit is een kwestie van feiten waarvan wij de beoordeeling aan ieders ervaring overlaten.

Wat ons betreft, zouden wij beslissende voorbeelden kunnen aanhalen. Maar hoe talrijk zij ook wezen, zouden onze tegenstrevers toch altijd kunnen beweren dat het uitzonderingen zijn. Wij verlaten ons dus op wat iedereen heeft kunnen vernemen van den toestand die in zijn streek voor de huurders van landerijen wordt geschapen.

Wij willen er nochtans aan herinneren dat een zeer bevoegd man vóór ons heeft gewezen op het gevaar dat wij willen bestrijden. Was het niet de Minister van Landbouw zelt, de heer Ruzette, die op eene vergadering van de katholieke Unie, na de grondeigenaars gesmeekt te hebben hunne eischen minder hoog te stellen, den alarmkreet uitte : « Moest dezen toestand voortduren, zou men onvermijdelijk tot de onteigening komen. »

Maar zelfs, wanneer de overmalige verhoogingen uitzonderingen waren, zou dit den wetgever niet ontheffen van zijn plicht er verbetering in te brengen. En hebben de slachtoffers, al zijn ze minder talrijk, niet het recht beschermd te worden?

De tweede opmerking schijnt op het eerste gezicht meer overtuigend.

Men heeft ons gezegd : « Met een maximumprijs te bepalen gaat gij als uitslag bekomen dat alle pacht-prijzen die daar onder zijn, onmiddellijk zullen verhoogd worden tot aan de toegelaten grens. »

Laten wij eerst opmerken dat het wetsvoorstel aan de eigenaars niet het recht geeft de bestaande pachten te wijzigen. Het geeft alleen aan den huurder het recht den pacht prijs te doen verminderen.

Maar de opmerking zou slechts waarde hebben wanneer men aannam dat tot-nogtoe de eigenaars er niet aan gedacht hebben de huurprijzen te verhoogen, en dat dit voorstel hen daaraan zal doen denken.

Is het niet naïef dergelijke stelling te verdedigen?

Zoo een zeker getal eigenaars hunne gronden nog verhuren aan redelijke prijzen, dan gebeurt dit omdat zij nog bewust zijn van hun plicht tegenover degenen die voor hen werken, omdat hun eigen belang hen aanzet een goeden pachter te behouden, omdat het hun niet mogelijk is een hooger prijs te bekomen.

Zou de aanneming van ons voorstel tot gevolg hebben die omstandigheden te doen verdwijnen? Volstrekt niet.

Het zou in ieder geval kinderachtig zijn te beweren dat, indien er eigenaars zijn die tot nu toe den huurprijs van hun grond niet tot driemaal den vooroorlogschen prijs hebben verhoogd, dit gebeurde omdat zij er niet aan dachten.

En zoo verdwijnt naar onze meening de heel opwerping tegen het voorstel.

* *

Wij hebben enkel nog den door ons voorgestelden maximumprijs te verklaren.

Wij zouden ons eenvoudig kunnen steunen op de wetgeving betreffende de beperking der huurprijzen. Het zou evenwel, meenen we, een vergissing zijn geweest, daar de grond een werktuig van den arbeid uitmaakt.

Zoo de huishuurwetten ook gelden ons den huurprijs te beperken van de landbouwondernemingen van minder dan twee hectaren, is het toch wel geweten dat zij enkel het huis dat er op staat wilden beschermen.

Eene beschouwing mogen wij onthouden : die betreffende de verkoops waarde van den grond. Welnu, in vergelijking met de vóóroorlogsche periode, mag men zeggen dat de prijzen der gronden verdriedubbeld zijn geworden.

Er bestaan voorzeker afzonderlijke gevallen die ergerlijk zijn, maar het behoort dat men zich aan den algemeenen toestand houde.

* *

Door die overdreven pacht prijzen komt men er toe al de prijzen der eetwaren te rechtvaardigen en de levensduur te verstevigen. Indien men werkelijk daar tegen wil ingaan, kan men de kans hebben tot eenigen uitslag te geraken, met naar de bron op te klimmen.

Wij zijn overtuigd dat men dan ook niet meer zou moeten vreezen over te gaan tot eene beperking van den verkoopprijs der producten. En zoo, gelijklopend met een ingrijpen door den wetgever, het Parlement ook een wet wilde maken om de huurders, handelaars en nijveraars te beschermen, — met alzoo over 't algemeen den verkoop te beperken, — dan zou er een groote stap gedaan zijn tot de saneering van onze markt van levenswaren.

J. MATHIEU.

CHAMBRE
des Représentants.

KAMER
der Volksvertegenwoordigers.

**Proposition de loi limitant
le taux des fermages.**

ARTICLE PREMIER.

A compter de la mise en vigueur de la présente loi, et pendant la durée de son application, le prix de location des biens ruraux ne pourra être supérieur à 300 % du prix fixé au 1^{er} août 1914, sans préjudice à l'article 2 des lois coordonnées sur les loyers des 20 février 1923 et 27 décembre 1924.

ART. 2.

Le preneur aura la faculté de faire reviser pour l'avenir, sur la base ci-dessus, les baux en cours aussi bien que les baux conclus postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

En ce qui concerne les baux en cours, la revision n'opère ses effets qu'à partir de la première échéance qui suit l'introduction de la demande en justice; en ce qui concerne les baux conclus postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi, le preneur a droit, en outre, au remboursement des sommes indûment payées par lui depuis l'entrée en vigueur de son bail.

Cette action en remboursement sera recevable jusqu'à l'expiration des six mois qui suivront la cessation de l'occupation, ou le renouvellement du bail.

**Wetsvoorstel tot beperking
der Pachtprijzen.**

EERSTE ARTIKEL.

Te rekenen van het in werking treden dezer wet, en zoolang zij wordt toegepast, mag de pachtprijs der landeigendommen niet meer bedragen dan 300 t. h. van den prijs vastgesteld op 1 Augustus 1914, onverminderd het bepaalde bij artikel 2 der samengeordende huishuurwetten van 20 Februari 1923 en 27 December 1924.

ART. 2.

Het staat den huurder vrij, de loopende pachten, zoowel als die gesloten na het in werking treden dezer wet, voor de toekomst volgens boven bepaalde grondslag te doen herzien.

Wat de loopende pachten betreft, zal de herziening slechts van kracht worden van af den eersten vervaldag volgende op het indienen van den rechts-eisch; wat de pachten betreft gesloten na het in werking treden van deze wet, heeft de huurder, daarenboven recht op terugbetaling van de sommen door hem ten onrechte betaald sedert het van kracht worden van zijne huurovereenkomst.

Deze vordering tot terugbetaling is ontvankelijk zoolang de zes maanden, volgende op het ophouden van het gebruik, of de hernieuwing van de huurovereenkomst, niet zijn verstreken.

ART. 3.

Les conditions de la location au 1^{er} août 1914 peuvent, en cas de contestation, être établies par toutes voies de droit même par témoins et présomptions, quelle que soit la valeur du litige.

Si le bien n'était pas loué au 1^{er} août 1914, où s'il était loué dans des conditions que le bailleur ou le preneur prétend anormales, le montant du fermage auquel il eût pu, être normalement loué à cette date est déterminé par le juge.

ART. 4.

Il est permis de convenir dans un bail prenant cours pendant le délai d'application de la présente loi, et dont la durée s'étendra au delà, des conditions qui entreront en vigueur à l'expiration de ce délai,

Toutefois, cette convention ne sortira ses effets que si le bail a été homologué à la requête des parties, dans les trois mois de l'enregistrement, par le juge de paix.

Celui-ci devra refuser l'homologation s'il estime que les conditions convenues constituent un moyen détourné d'insubordination aux prescriptions de l'article 1^{er} de la loi.

ART. 5.

Les sous-locataires ont vis-à-vis du locataire principal tous les droits prévus par la présente loi.

ART. 6.

Par dérogation aux lois et règlements

ART. 3.

De voorwaarden van de verhuring op 1 Augustus 1914 kunnen, in geval van betwisting, door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen en vermoedens, worden bewezen, welk ook het bedrag van het geschil zij.

Indien het goed niet verhuurd was op 1 Augustus 1914, of zoo het verhuurd was onder voorwaarden welke de verhuurder of de huurder beweren abnormaal te zijn, dan wordt het bedrag van den pachtprijs, waartegen het op dien datum normaal had kunnen verhuurd worden, door den rechter bepaald.

ART. 4.

Het is toegelaten in een huurovereenkomst, ingaande gedurende den toepassingstermijn van deze wet en waarvan de geldigheidsduur dien termijn moet overschrijden, voorwaarden te bedingen die in werking treden bij het verstrijken van dien termijn.

Deze overeenkomst wordt echter eerst van kracht, in dien de huurovereenkomst, op verzoek van partijen, door den vrederechter werd bekrachtigd binnen drie drie maanden na geregistreerd te zijn.

De vrederechter moet de bekrachtiging weigeren indien hij oordeelt dat de bedongen voorwaarden een bedekt middel van weerspannigheid uitmaken tegen de voorschriften van het 1^{ste} artikel der wet.

ART. 5.

De onderhuurders hebben tegenover den voornamen huurder al de rechten bij deze wet voorzien.

ART. 6.

In afwijking van de wetten en regle-

qui prescrivent l'adjudication publique pour la location des biens ruraux de l'État, des provinces, des communes et des administrations publiques, les administrations sont autorisées à renouveler les baux aux anciens occupants, pour une période qui ne peut dépasser l'expiration de la présente loi, et sous la condition que les preneurs s'engagent à payer le fermage maximum équivalent à 300 % du fermage du 1^{er} août 1914.

En cas d'adjudication publique, si plusieurs enchérisseurs ont porté leurs enchères aux maximum permis par la présente loi, les administrations auront le droit de choisir parmi eux.

Si l'ancien occupant se trouve parmi ces enchérisseurs, la préférence lui sera accordée.

ART. 7.

Les contestations auxquelles donnera lieu l'application de cette loi, sont, mais au premier ressort seulement, de la compétence du juge de paix de la situation de l'immeuble, même en cas de contestation de titre.

Le juge de paix connaît de même de tous autres litiges basés sur le contrat de location, et connexes à une contestation née de l'application de la loi.

L'appel est porté devant le juge institué par l'article 27 des lois coordonnées sur les loyers.

Le Ministère des avoués en degré d'appel est facultatif.

ART. 8.

Toutes clauses et stipulations contraires aux dispositions de la présente

menten, krachtens welke de verhuring der landeigendommen van Staat, provinciën, gemeenten en openbare besturen moet geschieden bij openbare verpachting, zijn de besturen gemachtigd de pachten aan de vroegere verbruikers te vernieuwen, voor een termijn die den geldigheidsduur van deze wet niet mag overschrijden en mits de huurders zich verbinden den hoogsten pacht prijs te betalen overeenkomende met 300 t. h. van den pacht prijs op 1 Augustus 1914.

In geval van openbare aanbesteding, bijaldien verscheidene opbieders het opbod hebben gevoerd tot het door deze wet toegelaten maximumbedrag, hebben de besturen het recht onder hen te kiezen.

Indien de voormalige huurder zich onder deze opbieders bevindt, wordt hem de voorkeur verleend.

ART. 7.

De geschillen, waartoe de toepassing van deze wet aanleiding geeft, behoorren, doch alleen in eersten aanleg, zelfs in geval van geschil over den titel, tot de bevoegdheid van den vrederechter van het kanton waar het vast goed is gelegen.

De vrederechter neemt eveneens kennis van alle andere geschillen op de huurovereenkomst gegrond, wanneer die geschillen samengaan met eene betwisting uit de toepassing der wet voortvloeiend.

Het beroep wordt aangebracht voor den rechter, aangewezen bij artikel 27 der samengeordende huishuurwetten.

Het optreden van pleitbezorgers in beroep is niet verplichtend gesteld.

ART. 8.

Alle bedingen en voorwaarden, strijdig met bepalingen dezer wet, worden

loi sont réputées non avenues et de nul effet.

ART. 9.

La présente loi entrera en vigueur le jour même de sa publication. Elle cessera ses effets le premier novembre qui suivra l'expiration de la neuvième année révolue depuis sa publication.

geacht niet te bestaan en geen kracht te hebben.

ART. 8.

Deze wet treedt in werking vanaf den dag harer bekendmaking. Zij houdt op van kracht te zijn op den eersten November volgende op het verstrijken van het negende jaar sedert hare bekendmaking.

JULES MATHIEU.
EMILE CARLIER.
CAM. MOSTAERT.
GUST. GEVAERT.
E. NIEZETTE.
HENRI LEPAGE,
