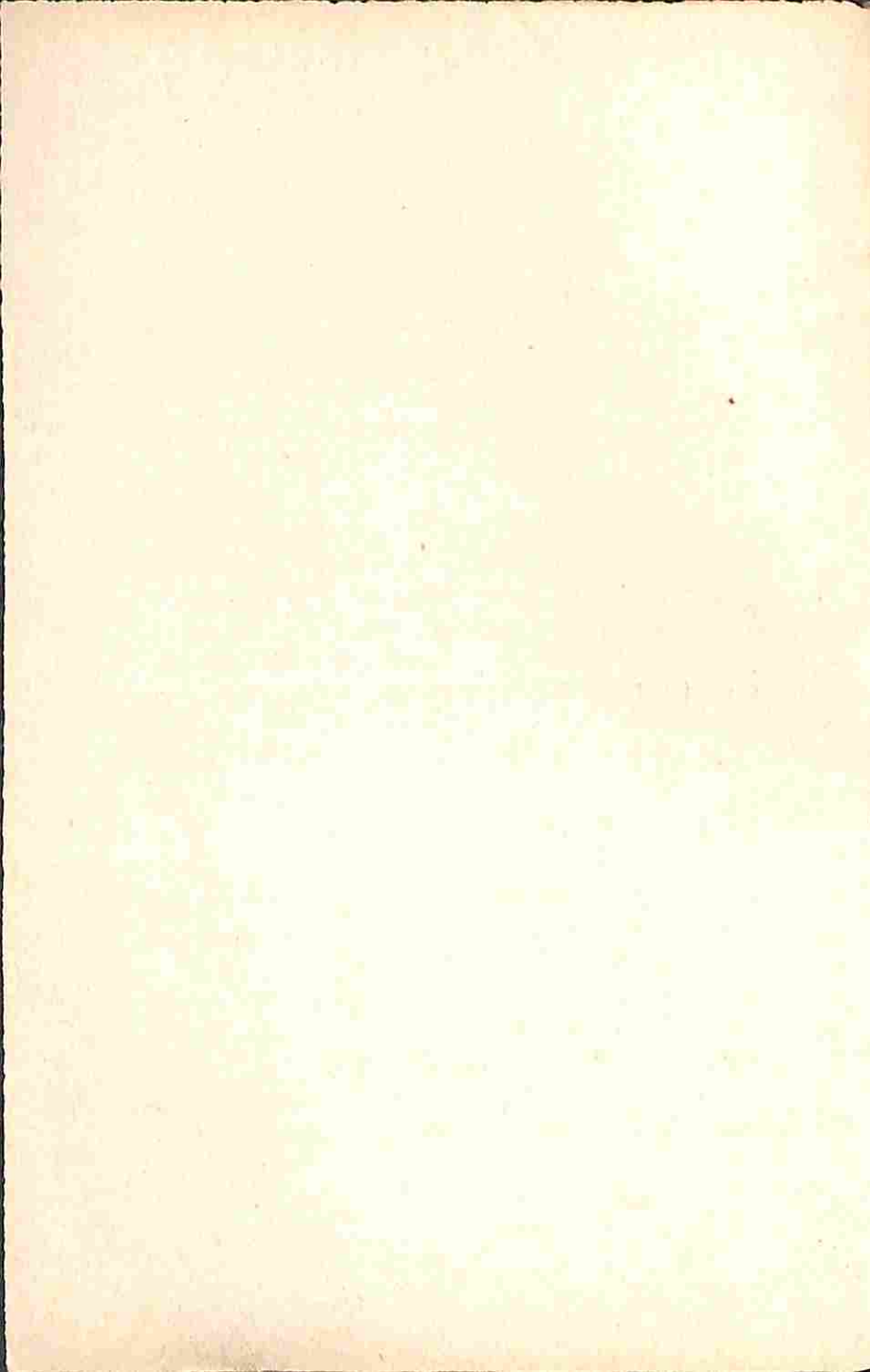


PREMIÈRE PARTIE

---

**Économie politique et Législation**



# LA LOI RIBOT

## SUR LA PETITE PROPRIÉTÉ

(10 AVRIL 1908)

---

En 1888, j'ai lancé en France l'idée du « Homestead » américain. On sait que le « homestead » consiste à rendre insaisissables les petits domaines ruraux ; ma proposition sauvegardait les fermes avec enclos et champs d'une contenance de 5 hectares ou moins. Cette idée a été bien accueillie par le public et par les Sociétés savantes. On l'a longuement discutée avec bienveillance à la Société d'Economie sociale. Le Conseil d'État a été appelé à étudier la question. Plusieurs membres du Parlement sont partisans de cette réforme. Le gouvernement lui-même a promis de déposer un projet de loi en ce sens ; et M. Ruau, ministre de l'Agriculture, en maintes occasions, a parlé en faveur du Bien de famille.

Mais il le faut confesser : la proposition Fourdinier, à l'heure présente, n'a pas abouti prati-

quement; elle n'a pas encore reçu la consécration légale.

Pourtant, à ce point de vue, un pas important vient d'être fait par la proposition Ribot sur la petite propriété, proposition devenue la loi du 10 avril 1908. La proposition Fourdinier maintient et sauvegarde le foyer du petit cultivateurpropriétaire; la loi Ribot crée et protège le foyer de l'ouvrier agricole ou du ménager. Les deux réformes ont le même but : propager la propriété individuelle pour assurer l'indépendance et le bien-être des citoyens.

La loi Ribot du 10 avril 1908 compte déjà presque une année d'existence; elle est peu connue; elle n'est pas encore entrée dans nos mœurs. Du Rhin aux Pyrénées et des Alpes à l'Océan, l'essai pratique ne paraît pas avoir été fait dans une large mesure.

Il est vrai que notre département du Pas-de-Calais est en avance à ce point de vue. L'auteur de la loi, l'honorable M. Ribot, a fait une conférence à ce sujet à Arras. Sur son impulsion et sous sa direction, il a été créé une Société devant servir d'intermédiaire entre l'Etat et les particuliers et par ci par là quelques acquisitions ont déjà amorcé la loi dans notre région.

Mais il faut bien avouer que la masse du

public ignore encore les avantages que peut lui procurer cette loi. Au surplus, il est bon de répéter souvent les idées salutaires; elles s'incrusteront mieux dans les cerveaux et finiront toujours par produire un effet.

Qu'offre donc la loi Ribot? Elle offre à tout ménager ou à tout ouvrier agricole la pleine propriété d'une ou deux mesures de terre, d'un ou deux « journaux » de terre, c'est-à-dire une superficie de terrain contenant depuis un are jusqu'à 100 ares ou un hectare.

Quelles conditions impose-t-on à cet ouvrier agricole pour devenir propriétaire d'un champ où il pourra récolter des fruits, des légumes et même du blé? On n'exige de lui que deux conditions : 1° Avoir en poche le cinquième du prix de vente; 2° Prendre l'engagement de cultiver lui-même son champ.

Comment paiera-t-il le propriétaire du terrain? L'Etat lui fera l'avance de la somme nécessaire dont le remboursement aura lieu en 25 annuités. Ce sera, pour ainsi dire, une sorte de « location-vente », car l'annuité sera toujours inférieure à 100 francs.

Quant à la parcelle du terrain dont il deviendra propriétaire définitif, l'ouvrier agricole peut en faire un jardin et un champ; c'est là le but de la loi du 10 avril 1908.

Mais, s'il veut sur ce terrain bâtir une maison dont il sera aussi propriétaire, l'Etat, en vertu de la loi du 12 avril 1906, sur les habitations à bon marché, lui avancera les 4/5 du prix de construction, somme qu'il remboursera également par une annuité pendant 25 ans.

Il y a en France, environ 1.500.000 campagnards ne possédant pas la moindre parcelle de terrain. S'ils sont intelligents, économes et travailleurs, ils peuvent à bref délai devenir tous propriétaires. La France ne sera réellement sage et forte que le jour où chaque citoyen français aura un lopin de terre à aimer et à défendre.

Allons, jeunes fiancés du Boulonnais et de l'Artois, écrivez à mon éminent collègue de la Société d'Economie sociale, M. Ribot, sénateur du Pas-de-Calais; dites-lui que vous voulez acquérir une maison et un champ pour y créer en pleine sécurité une joyeuse et nombreuse famille.

---

## LE HOMESTEAD

---

En ce mois de février 1909, le Sénat vient de voter la loi du Homestead. Le gouvernement de la République, par l'organe de M. Ruau, ministre de l'Agriculture, a soutenu cette réforme. Aussi il plaît à croire que la Chambre des Députés ratifiera le vote du Sénat. La loi du Homestead va donc entrer à bref délai dans la législation française. On se rappelle qu'en 1887 je fus le promoteur de cette idée en France ; j'ai adressé à ce sujet une pétition au Sénat signée d'un grand nombre de cultivateurs bouonnais. Après une lutte de 22 ans, le succès est sur le point d'aboutir. On ne peut que se remplir d'aise et dire avec le proverbe : Tout vient à point à qui sait attendre.

Dès que la loi aura paru à l'« Officiel » j'en ferai connaître l'économie aux lecteurs de la « France du Nord ». Auparavant il convient de déterminer, de bien préciser le sens de ce mot anglais « homestead ».

Le Homestead nous vient des Etats-Unis

d'Amérique : il signifie la protection du foyer domestique, la sécurité chez soi, la conservation de la famille-souche. En droit on peut le définir ainsi : un privilège accordé à l'occupant sur la maison qui lui sert de résidence et sur les terres contiguës à l'habitation ; c'est le domaine sacré de la famille. Là, père, mère et enfant peuvent vivre et se développer en toute sécurité, et même transmettre cette propriété de tout repos à l'une ou l'autre de leurs progénitures. La loi leur garantit la maison et ses dépendances.

Le homestead fit son apparition aux Etats-Unis vers 1840 ; c'est d'abord l'Etat du Texas qui l'introduisit dans sa Constitution. Puis la Floride, l'Indiana, la Californie l'imitèrent. A l'heure présente 38 Etats sur 44 ont consacré l'inviolabilité du *Home* par la loi du *Homestead*.

En quoi consiste le privilège du Homestead ? C'est que la maison habitée par un père de famille échappe à toute saisie et à toute vente forcée pour dettes. Jamais le bien familial ne peut être vendu par le créancier ni saisi par l'huissier. La famille conserve donc à jamais un asile, goûte la joie et souffre les douleurs sous un toit protecteur. Si l'adversité vient la surprendre elle peut se refaire une situation par le travail et revenir à l'aisance en toute



quiétude. Sous le régime du Homestead, on voit rarement un campagnard chassé du coin de terre arrosé des sueurs de ses aïeux. C'est l'homme des champs enraciné dans la terre avec ses rejetons, et non déraciné par les usuriers pour devenir un paria et un déclassé dans nos grandes villes. Ajoutons que le homestead continue après la mort du chef de famille au profit de la mère tant qu'elle reste veuve, et au profit des enfants jusqu'à leur majorité.

Il convient pourtant de signaler quelques exceptions à ce privilège : il ne peut être invoqué à l'égard des dettes résultant de l'impôt, de la justice, du salaire des ouvriers et de l'emprunt effectué pour acheter le domaine privilégié.

La condition essentielle pour obtenir le Homestead, c'est la résidence obligatoire et l'exploitation par soi-même. Un propriétaire ne pourrait pas invoquer ce privilège pour les fermes ou maisons données en louage ou location, ni même pour une maison-succursale ou un simple pied-à-terre où ne vivent pas habituellement la femme et les enfants. L'insaisissabilité n'a lieu que pour le nid de famille où chacun gîte et besogne.

Quant aux dépendances de la maison que la

loi rend aussi insaisissables, il n'y a à cet égard aucune règle fixe. Chaque Etat limite ces dépendances à son gré et selon la valeur du terrain. Même l'Etat de la Floride ne fixe aucune limite ; tout domaine agricole, cultivé directement par le campagnard-proprétaire est insaisissable, si étendu soit-il ! Il y a là un abus et une atteinte au crédit public. On sait que dans ma proposition au Sénat, j'estime suffisante pour la subsistance d'une famille une contenance maximum de 5 hectares. Le gouvernement français dans son projet étend la garantie sur toute propriété rurale d'une valeur totale de 6.000 francs. A mon sens, il y a inconvénient à limiter le Homestead par le prix du terrain. car, en France, l'hectare de terre vaut 100 francs en Savoie, 2.000 francs en Artois, et près de 4 à 5.000 fr. dans la banlieue de Paris. Le Parlement verra s'il y a lieu de modifier le texte gouvernemental.

Une conséquence à retenir du Homestead c'est qu'il rend très rares les ventes sur saisie-immobilière, il supprime les déclassés des campagnes réfugiés en ville, et il réduit le nombre des indigents. Veut-on des chiffres ? Aux Etats-Unis, on compte environ 100.000 indigents hospitalisés et secourus à domicile ; en France, il y en a 2 millions. Combien de cultivateurs ruinés, logés dans les taudis des faubourgs de

Paris, ne vivent que de charité privée ou des subsides distribués par l'Assistance publique? Le Homestead fera disparaître cette plaie sociale.

Dans le projet du gouvernement le Homestead existe aussi pour les habitations des villes; il s'applique à tout immeuble urbain d'une valeur maximum de 8.000 francs.

---



**LA LOI DU 12 JUILLET 1909**  
**SUR**  
**LE BIEN DE FAMILLE INSAISSISSABLE**

---

Le Bien de Famille créé par la loi du 12 juillet 1909, consiste dans la formation d'une habitation familiale déclarée insaisissable par le Chef de Famille, c'est-à-dire mise hors des atteintes du créancier et de l'huissier. Le dessein général du législateur est de conserver un asile à la famille, de la fixer à jamais au sol, de consolider les liens qui unissent tous ses membres, et, en ce qui concerne particulièrement les classes rurales, d'unir étroitement père, mère et enfants d'une même famille au domaine qui leur fournit le travail et la nourriture. Son but pratique est surtout de fixer définitivement les familles rurales dans leur Commune.

On connaît l'historique de cette loi. En 1886, M. Fourdinier, alors conseiller de Préfecture de l'Aube, présentait au Sénat une pétition en

faveur du Bien de Famille insaisissable. En 1894, dépôt d'un projet de loi dans le même but par les députés Lemire et Léveillé. En 1905, M. Ruau, ministre de l'Agriculture, saisit officiellement la Chambre des Députés d'un projet de loi sur la constitution et la conservation du Bien de Famille.

Voici les principales dispositions de la loi récemment votée.

Tout Chef de Famille a la faculté de constituer un Bien de Famille insaisissable. Mais il ne peut en constituer qu'un seul. La valeur de ce bien ne doit pas dépasser 8.000 francs (huit mille). La constitution s'applique à tout bien rural ou urbain qui comprend une maison. Cette dernière condition est indispensable.

Le Chef de Famille qui veut constituer un Bien de Famille doit faire dresser l'acte de constitution par un notaire.

L'acte du notaire une fois dressé, il en est rédigé un extrait sommaire qui est affiché pendant deux mois à la Justice de Paix et à la Mairie.

Pendant ce laps de temps, les créanciers forment, s'il y a lieu, opposition à la constitution du Bien de Famille.

S'il n'y a aucune opposition, le Juge de Paix, à l'expiration du délai ci-dessus, homologue

l'acte notarié, et le Bien de Famille insaisissable est définitivement constitué.

En principe, le Bien de Famille et ses fruits deviennent insaisissables, même en cas de faillite ou de liquidation judiciaire. Néanmoins, les fruits seuls peuvent être saisis en certains cas, pour le payement des dettes judiciaires et alimentaires, des impôts afférents au bien et des primes d'assurance contre l'incendie.

A partir de l'homologation, ce Bien de Famille ne peut plus être hypothéqué, mais la loi n'en défend pas la vente. Toutefois, celle-ci ne peut être faite qu'avec le consentement formel de la femme, donné devant le Juge de Paix.

A la mort de l'époux propriétaire du Bien de Famille, le Juge de Paix est autorisé à prolonger l'indivision et partant l'insaisissabilité jusqu'à la majorité du plus jeune enfant. Au surplus, l'époux survivant a toujours par priorité la faculté de rachat, s'il est co-propriétaire.

Il convient de remarquer que l'insaisissabilité subsiste encore même après la dissolution du mariage sans enfant au profit du survivant des époux, s'il est propriétaire du Bien de Famille.

Telle est la loi bienfaisante du Bien de Famille, dite du Homestead.

Puisse sa mise en pratique donner la sécurité à nos cultivateurs et repeupler nos campagnes !

Promoteur de cette idée il y a vingt ans, il m'appartient à moi-même de veiller à ce que la loi ne reste pas lettre morte pour les territoires ruraux. Il y aura lieu, à la rentrée d'octobre, de créer à Paris un Comité central qui provoquera la création du Bien de Famille et, au besoin, donnera des conseils sur les difficultés pratiques de sa réalisation. Il me plaît de croire que je serai aidé dans ce projet par le sénateur Pauliat et le député Lemire, dont j'ai pu constater le dévouement incessant et zélé pour cette réforme.

Je remercie les nombreux cultivateurs de la région Boulonnaise qui, en 1886, ont bien voulu signer ma pétition ; ils ont ainsi participé à l'élaboration de la loi.

---



**COMMENTAIRE**  
**DE LA LOI DU 12 JUILLET 1909**  
**SUR LA CONSTITUTION**  
**D'UN BIEN DE FAMILLE INSAISSISSABLE**

---

**I. — But et légitimité du Bien de Famille.**

Le Bien de Famille créé par la loi du 12 Juillet 1909, consiste dans la formation d'une habitation familiale déclarée insaisissable par le chef de famille, c'est-à-dire mise hors des atteintes du créancier et de l'huissier. Le dessein général de la loi est de conserver un asile à la famille, de la fixer à jamais au sol, de consolider les liens qui unissent tous ses membres, et, en ce qui concerne particulièrement la classe rurale, d'unir étroitement père, mère et enfants d'une même famille au domaine qui leur fournit le travail et la nourriture.

La véritable unité sociale, c'est la famille. Les Pouvoirs publics ne peuvent donc se désin-

téresser de ce qui constitue la base de l'Etat. Aussi prémunir la maison où vit et se reproduit une famille doit être le premier devoir d'une législation vigilante. Quel est le devoir primordial du citoyen chef de famille ? C'est de nourrir les siens, de les loger, de les sauvegarder, de les éduquer, de les protéger. Il apparaît bien que seul, il ne peut accomplir la plénitude de ce devoir ; il appartient au législateur de lui porter assistance. Les institutions sociales doivent l'aider, l'encourager, lui fournir les moyens légaux de satisfaire sa sollicitude paternelle ; toute intervention des Pouvoirs publics est ordonnée et légitime jusqu'à la limite de la liberté du citoyen et de l'autorité du chef de famille. L'Etat ne peut se désintéresser des inquiétudes d'un père, car, répétons-le, le véritable élément unitaire de la société, c'est la famille.

Voilà pour le principe de la loi !

Mais le but principal. l'application pratique de l'établissement du Bien de Famille, c'est de fixer définitivement les familles rurales dans leur commune d'origine. Par suite des bienfaits de la loi, ces familles se fixeront au sol, elles s'y maintiendront, elles s'y développeront, elles encourageront d'autres familles à s'établir à la campagne. Mouvement bienfaisant et salutaire,

prélude du relèvement moral du pays, présage d'un regain de prospérité. Voilà le chef de culture débarrassé du plus pénible ennui de la vie humaine, c'est-à-dire le manque d'abri, l'absence de foyer, la dispersion de la famille ! Alors, entouré de l'affection des siens, il n'aura d'autre souci que d'améliorer son système de culture en augmentant la force productive, et d'agrandir son exploitation ; de là on prévoit tout de suite qu'une féconde natalité sera accueillie, non seulement sans crainte, mais avec le désir d'avoir de nouveaux bras laborieux. D'où relèvement indéniable de la race française. On peut aussi conjecturer que ce chef de culture et de famille veillera au bien-être et à l'aisance des ouvriers ruraux, qui sont pour lui la continuation et le soutien de la monade familiale. Qui douterait que ce bonheur deviendra contagieux et ramènera à la vie rurale les riches et les pauvres ? Les uns y voudront vivre en propriétaires, et les autres s'y achemineront pour y gagner le pain quotidien et jouir aussi, à la longue, du domaine familial.

Il y a plus encore : ce foyer familial deviendra la réserve suprême de la famille en cas de ruine. Car le malheur, les désastres, les pertes, les fléaux du temps, un destin fatal peuvent s'abattre sur un propriétaire-cultivateur, le ré-

duire à la misère, lui faire perdre ses champs, ses prés, ses bois, ses actions ou obligations, fruits de ses longues et patientes économies ; c'est à ce moment critique et douloureux qu'il trouvera aide, repos, sécurité, consolation et confiance dans l'institution du Bien de Famille. Par cette institution, tout le groupe familial sera prémuni et protégé. Point d'exode à la ville ou en d'autres lieux ; le foyer reste intact et productif ; le nid commun est sauvegardé ; les berceaux futurs sont protégés. La loi du 12 Juillet 1909 assure ainsi la stabilité du foyer, la sécurité de la famille.

On se plaint partout de la dépopulation des campagnes et de l'éloignement de la jeunesse contemporaine pour la profession d'agriculteur. Eh bien ! voilà le remède ! Remède partiel, il est vrai, mais remède dont les effets limités sont d'une réalisation non probable, mais certaine. Car le Bien de Famille arrêtera l'exode des paysans vers les villes, exode général et désastreux selon les statistiques ; il empêchera les évictions légales de la part des créanciers ; il contribuera à fixer les populations déjà établies ; il fera revenir au foyer conservé les désabusés de la vie ou les victimes du sort. De par la loi, il y aura toujours un coin de terre, un toit, un grain de blé et un légume, qui se-

ront là réels, consistants, stables, perpétuels ; ce sera l'ultime réserve de tous les rejetons attirés au loin comme le pigeon de La Fontaine, mais revenant clopin-clopant au bercail pour s'y enraciner à jamais et goûter les bienfaits de la vie calme des champs. Plus de nomades ou de trimardeurs ! Le vagabond sans foyer deviendra un citoyen fixé au sol, amendé par le souci du propriétaire et prêt à rendre service à la communauté. On ne verra plus le journalier agricole, chassé de son foyer, aller augmenter les dévoyés des centres urbains. L'avenir semble nous prédire qu'il se formera une classe nombreuse de petits propriétaires, gens sages et tranquilles, patriotes, barrière insurmontable contre les doctrines malsaines et subversives ; en même temps la vie chez soi et au grand air augmentera l'esprit de liberté et d'indépendance du citoyen.

Ainsi que le déclare avec raison le Gouvernement, dans l'exposé des motifs du projet de loi sur la constitution et la conservation du Bien de Famille insaisissable : « Si l'on pouvait fixer  
« l'ouvrier agricole d'une façon stable à la campagne, il en résulterait des avantages incontestables pour le pays, ainsi que des avantages  
« matériels et moraux pour la famille, c'est-à-dire pour l'unité sociale. »

Quant à l'objection tirée de la garantie et du droit du créancier, rien de plus aisé que d'y répondre. Le crédit est sauvegardé par le surplus de la portion insaisissable. De plus, la constitution du Bien de Famille est facultative. Puis une publicité suffisante la fait connaître à tous les citoyens d'une région. Les créanciers actuels peuvent faire opposition ; les créanciers futurs sont dûment avertis. Au surplus, il convient ici de rappeler le mot vrai et profond de mon regretté collègue à la Société d'Economie sociale, M. Claudio-Jannet : « La première créancière d'un homme, c'est sa famille. »

Enfin, il importe de signaler ce dernier avantage du Bien de Famille ; il sera dans l'avenir, pour l'habitation, pour l'alimentation, une garantie d'existence et de durée pour tous les membres de la famille, une réalité avec lendemain, car ce privilège, accordé au mari et père, est transmis *ipso jure* à la femme et aux enfants, successeurs futurs du mari et du chef disparu.

## II. — Historique de l'idée.

L'idée du Bien de Famille vient des Etats-Unis d'Amérique ; là ce Bien de Famille insaisissable porte le nom anglais de « Homestead ».

Le législateur américain a consacré l'inviolabilité du Home par la loi du « Homestead exemption ». Ce régime fit son apparition aux Etats-Unis vers 1840 ; ce fut d'abord l'Etat du Texas qui l'introduisit dans sa législation. Puis la Floride, l'Indiana, la Californie l'imitèrent. A l'heure présente, 38 Etats sur 44 ont adopté le Homestead ou Bien de Famille insaisissable. La superficie de terre que la loi américaine accorde pour la protection du foyer familial, varie entre 16 hectares et 100 hectares.

Esquissons en quelques traits l'apparition en France de l'idée du Bien de Famille, et sa marche progressive dans l'opinion et au Parlement.

Le 1<sup>er</sup> Décembre 1886, M. Jules Fourdinier, propriétaire dans le Pas-de-Calais et Conseiller de Préfecture de l'Aube, adressait au Sénat une pétition demandant de faire déclarer insaisissable par la loi tout domaine de 20 hectares au plus. Cette pétition était signée par 350 agriculteurs de la Région du Nord et de l'Est. Le rapporteur du Sénat émit un avis favorable à l'idée, mais déclara qu'il convenait de créer un courant d'opinion à cet égard avant de légiférer.

La Société d'Economie sociale, dont l'auteur de la pétition fait partie, entreprit alors une

chaleureuse campagne en faveur du Bien de Famille. La majorité de ses membres patronnaient cette institution. Durant 5 ou 6 ans, il y eut, au sein de la Société, des enquêtes, des rapports, des articles, des projets, des discussions sur la matière. On peut signaler notamment l'intervention érudite et éclairée de MM. Cheysson, Levasseur, Bureau, Gigot, Delaire, Corniquet, etc.

En 1894, les députés Lèveillé et Lemire, tous deux membres de la Société d'Economie sociale, déposaient à la Chambre des Députés deux projets de loi sur la Constitution du Bien de Famille. M. Lèveillé limitait sa contenance à une valeur de 10.000 francs. M. Lemire n'appliquait ce privilège qu'à un domaine d'une valeur maxima de 8.000 francs, mais il y ajoutait l'exemption complète de l'impôt foncier.

A la même époque, un autre membre de la Société d'Economie sociale, M. de Riepenhausen présentait à la Chambre des Députés de Prusse un projet analogue sur le Bien de Famille. Cette proposition revint à chaque législature ; et, en 1904, le projet fut définitivement voté par le Landtag.

En France, il convient de mentionner, d'autre part, les propositions directes ou indirectes déposées à ce propos par les députés Hubbard,



de Mun, Siegfried, Léon Bourgeois, Vacher, Morillot, Martin, Dujardin-Beaumetz, Paul Lebaudy et Viollette. Tous s'accordent à réclamer dans notre législation la constitution d'un Bien de Famille insaisissable.

La Chambre des Députés a pris en considération ces différentes propositions de loi, et elles ont été soumises à l'examen de la Commission de l'Agriculture, qui en a adopté le principe fondamental et les dispositions communes ; mais le temps a manqué pour les discuter. La fin de la législation est venue inopinément mettre obstacle à la solution de la question. Toutefois, l'idée faisait son chemin, travaillait les esprits ; et le courant d'opinion, réclamé par le Sénat lors du dépôt de la pétition Fourdinier, se déclarait nettement favorable parmi les publicistes et les économistes, dans les Sociétés d'Agriculture et au sein de la classe moyenne des propriétaires agricoles.

En 1903, M. Mougeot, ministre de l'Agriculture, soumettait à l'examen du Conseil d'Etat un avant-projet de loi relatif à la constitution et à la conservation du Bien de Famille. Une commission fut instituée pour étudier l'état de la question dans les législatures française et étrangère. Plusieurs membres de cette commission vinrent à la Société d'Economie sociale

pour y puiser les documents et y consulter les rapports relatifs à l'institution du Bien de Famille. M. le Ministre de la Justice invita les Cours d'appel à délibérer sur le projet, à émettre des vœux ou des avis sur l'opportunité de la question. Le Conseil d'Etat se mit à l'œuvre, élabora une première rédaction, et, le 31 Janvier 1905, M. Ruau, ministre de l'Agriculture, déposait à la Chambre des Députés, au nom du Gouvernement, un projet de loi sur la constitution et la conservation du Bien de Famille insaisissable.

Ce projet de loi modifié fut adopté par la Chambre des Députés le 12 Juin 1906 ; puis il fut voté avec modifications par le Sénat le 4 Février 1909. Enfin, il a reçu l'approbation définitive du Parlement, il est devenu la loi du 12 Juillet 1909, dont nous allons présenter les grandes lignes au lecteur.

### III. — Economie de la Loi.

La loi du 12 Juillet 1909 sur la constitution d'un Bien de Famille insaisissable renferme 21 articles. Elle est divisée en deux titres intitulés : Constitution d'un Bien de Famille, et Régime d'un Bien de Famille.

TITRE PREMIER. — *Constitution d'un  
Bien de Famille.*

D'après la loi du 12 Juillet 1909, il peut être constitué au profit de toute famille un bien insaisissable qui portera le nom de Bien de Famille. On remarquera que la loi dit « peut être constitué » ; il s'ensuit que la constitution est facultative. Cette constitution n'a lieu que par la volonté expresse d'un individu ; et l'existence du Bien de Famille est subordonnée à l'accomplissement de formalités substantielles, c'est-à-dire essentielles, indispensables, entachant de nullité l'acte où elles n'ont pas été observées.

Ce Bien de Famille peut être rural ou urbain ; il devra comprendre nécessairement une habitation, une maison suffisamment logeable.

Peut être constitué Bien de Famille insaisissable, soit une maison seule, soit une portion divise de maison, soit à la fois une maison et des terres attenantes ou voisines. On voit que, suivant l'usage établi dans certaines villes, notamment du Midi, le bien peut être établi sur la propriété divise d'un étage ou d'une partie de maison ; mais il ne peut jamais être constitué sur un immeuble indivis, sur une portion indivise, le tiers ou le quart d'un domaine.

La valeur maxima du Bien de Famille, y compris celle des cheptels et immeubles par destination, ne doit pas, lors de la fondation, dépasser 8.000 francs.

Si le bien est d'une valeur inférieure à 8.000 francs, il peut être porté à cette valeur au moyen d'acquisitions qui sont soumises aux mêmes conditions et formalités que la fondation.

Si, d'autre part, le bien, par le seul fait de la plus-value de l'immeuble constitué, dépasse 8.000 francs, il conserve en toute circonstance le bénéfice de la constitution du Bien de Famille. Le Parlement n'a pas accepté la limite maxima de plus-value fixée à 12.000 francs par le Gouvernement.

Il ne peut être constitué plus d'un Bien de Famille par famille.

#### *Qui peut constituer le Bien de Famille ?*

D'une manière générale, tout citoyen français, majeur, marié, occupant et exploitant une habitation familiale avec dépendances.

D'autre part, le Bien de Famille ne sera applicable qu'aux immeubles entièrement dégagés de dettes, et assurés contre les risques de l'incendie.

La constitution du Bien de Famille est faite,

soit pour une autre famille, soit pour sa famille propre.

Peut constituer un bien insaisissable au bénéfice d'une autre famille toute personne étrangère capable de disposer, mariée ou célibataire.

En dehors de ce cas, la constitution d'un bien pour sa propre famille peut être faite : 1<sup>o</sup> par le mari ; 2<sup>o</sup> par la femme ; 3<sup>o</sup> par le survivant des époux, et par l'époux divorcé, s'il existe des enfants mineurs ; 4<sup>o</sup> par l'aïeul ou l'aïeule, qui recueille ses petits-enfants orphelins ou moralement abandonnés ; 5<sup>o</sup> par le père ou la mère d'un enfant naturel reconnu ou d'un enfant adopté, à condition que ces parents n'aient aucun descendant légitime.

Toutes ces personnes ci-dessus désignées peuvent faire la constitution du Bien de Famille sur leurs biens personnels, selon leur seule volonté propre, sans l'autorisation du mari ou de justice. De plus, le mari peut constituer le bien de famille sur les biens de la communauté, et aussi, mais avec le consentement de la femme, sur les biens qui appartiennent à celle-ci et dont il a l'administration.

Il convient de faire remarquer que la constitution du Bien insaisissable ne peut jamais avoir lieu sur un immeuble grevé d'un privilège

ou d'une hypothèque, soit conventionnelle, soit judiciaire.

Quant aux hypothèques légales, si elles sont inscrites avant l'accomplissement final de toutes les formalités requises pour la constitution du Bien de Famille, elles ne font pas obstacle à cette constitution, mais elles conservent tous leurs effets. Si l'inscription est prise après ces formalités, cette inscription est valable comme mesure conservatoire, mais aucune poursuite ne peut être exercée tant que la constitution du Bien de Famille n'a pas pris fin, l'exercice du droit de poursuite est suspendu jusqu'à la désaffectation du Bien.

*Quelles formalités faut-il accomplir pour constituer le Bien de Famille ? Quelle procédure a édictée la loi ?*

L'intéressé qui veut constituer un Bien de Famille doit, de prime abord, faire dresser l'acte de constitution par un notaire.

Cet acte doit contenir : 1<sup>o</sup> La description détaillée de l'immeuble ; 2<sup>o</sup> L'estimation de sa valeur ; 3<sup>o</sup> Les nom, prénoms, profession et domicile du constituant ; 4<sup>o</sup> S'il y lieu, les nom, prénoms, profession et domicile du bénéficiaire de la constitution. Cette quatrième prescription prévoit le cas d'une constitution faite par une

tierce personne au profit d'une autre famille.

L'acte du notaire une fois dressé, il en est rédigé un extrait sommaire. Cet extrait sommaire est affiché pendant deux mois, au moyen de placards manuscrits, à la Justice de Paix et à la Mairie de la commune où les biens sont situés.

Un avis est en outre inséré par deux fois, à quinze jours d'intervalle, dans un journal du département recevant les annonces légales.

A l'expiration de ce délai de deux mois, l'acte est soumis, avec toutes les pièces justificatives, à l'homologation du Juge de Paix. Il résulte de la discussion au Sénat que cette homologation, qui peut être précédée d'une expertise, est une décision judiciaire rendue en dernier ressort.

Durant les deux mois de publicité, les créanciers hypothécaires et privilégiés sont admis à prendre utilement une inscription, et les créanciers chirographaires peuvent former, en l'étude du notaire rédacteur de l'acte, opposition à la constitution. Dans ces conditions, le Juge de Paix ne peut homologuer l'acte notarié, à moins qu'il y ait retrait de l'inscription et levée de l'opposition.

Dans le mois qui suivra l'homologation, l'acte de constitution sera transcrit au Bureau des Hypothèques, à peine de nullité. Cette

transcription a paru nécessaire au législateur pour prévenir d'une manière permanente les tiers intéressés, auxquels aucun indice extérieur ne révèle l'immunité dont le Bien de Famille est désormais couvert.

Voilà donc le Bien de Famille constitué, rendu insaisissable. Il convient d'ajouter que cette constitution peut se faire aussi par testament ou par donation, mais ces actes sont soumis aux mêmes règles de publicité que l'acte notarié.

Signalons enfin une disposition remarquable. Le second paragraphe de l'article premier stipule que les étrangers ne pourront jouir des prérogatives de la présente loi qu'après avoir été autorisés à établir leur domicile en France, conformément à l'article 13 du Code civil, c'est-à-dire par décret du Président de la République, avec promesse de se faire naturaliser dans un délai de cinq années. En outre, la jurisprudence a décidé que cette résidence de l'étranger en France doit être effective, l'autorisation présidentielle ne produit aucun effet juridique si l'étranger autorisé n'a pas résidé en France.



TITRE SECOND. — *Régime du Bien de Famille.*

Toutes les formalités sont accomplies ; il n'y a pas d'opposition ; le Bien de Famille est constitué. Voilà la famille jouissant en paix de l'habitation et des dépendances, s'il y a lieu. Dans quelle situation va se trouver le propriétaire de ce bien à l'égard de la société, dans ses rapports avec les autres citoyens ?

Tout d'abord, en principe, le Bien de Famille ainsi que ses fruits, sont insaisissables, même en cas de faillite ou de liquidation judiciaire. C'est là la réserve intangible des membres de la famille ; la législation assure le logement et la nourriture.

Néanmoins, par exception, les fruits pourront être saisis pour le paiement de dettes judiciaires et alimentaires, des impôts afférents au bien et des primes d'assurance contre l'incendie.

La loi stipule aussi que le Bien de Famille ne pourra être hypothéqué, ni vendu à réméré. Mais il peut être aliéné en tout ou en partie par le propriétaire, sous la réserve d'obtenir, s'il a des enfants mineurs, l'autorisation du Conseil de Famille, et, s'il est marié, le consente-

ment formel de la femme, donné devant le Juge de Paix.

Il est aussi permis de substituer un Bien de Famille à un autre. Toutefois la constitution du premier bien est maintenue jusqu'à ce que la constitution du second soit définitive.

A la mort de l'époux propriétaire du Bien de Famille, le Juge de Paix peut ordonner la prolongation de l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune mineur. En tout cas, l'époux survivant, s'il est copropriétaire, a toujours la faculté de rachat.

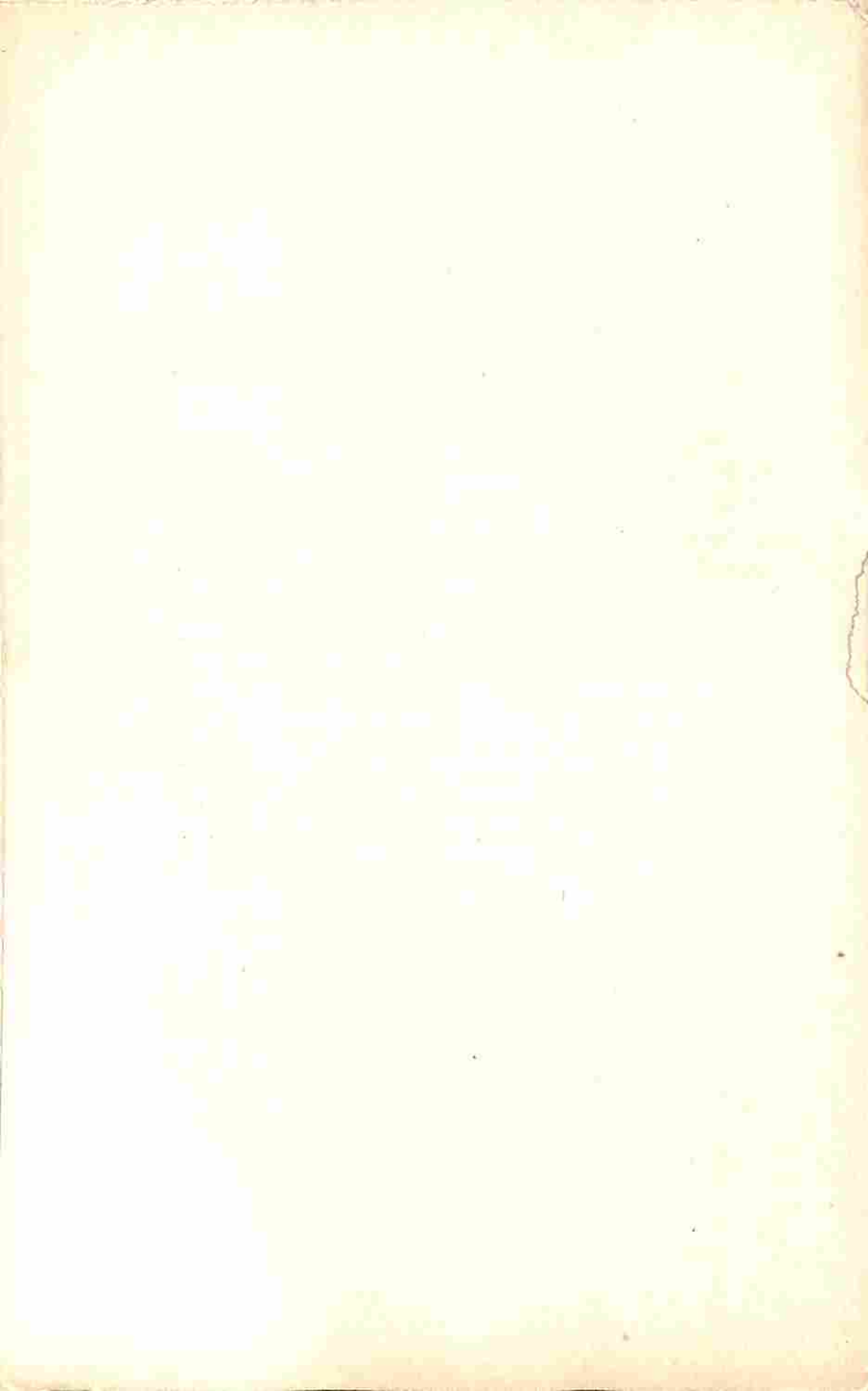
Il convient de remarquer ici que l'insaisissabilité subsiste même après la dissolution du mariage sans enfant, au profit du survivant des époux, s'il est propriétaire du Bien.

*Qu'arrive-t-il en cas d'expropriation ou de destruction du Bien de Famille ?*

En cas de destruction partielle ou totale du Bien de Famille, ou en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, l'indemnité allouée sera versée à la Caisse des Dépôts et Consignations pour demeurer affectée à la reconstitution de ce Bien de Famille. On ne peut saisir cette indemnité pendant le délai d'un an.

Telle est la loi bienfaisante du Bien de Famille, dit « Homestead », promulguée le 12 Juillet 1909. Puisse sa mise en pratique donner la sécurité à nos cultivateurs et repeupler nos campagnes, déjà si dépeuplées par l'émigration vers les centres urbains ! Promoteur de cette idée il y a plus de vingt ans, il m'appartient à moi-même de veiller à ce que la loi ne reste pas lettre morte pour le territoire rural. A cet effet, il conviendrait de créer à Paris un Comité central, qui provoquera la création de Biens de Famille, et, au besoin, donnera des conseils sur les difficultés pratiques de sa réalisation. Il me plaît de croire que je serai aidé dans ce dessein par le sénateur Pauliat et le député Lemire, dont j'ai pu maintes fois constater le dévouement incessant et zélé pour cette réforme, si longtemps attendue, si vaillamment discutée, enfin réalisée. « Le désir réalisé est chose douce à l'âme », dit la Bible.

---



*Pétition ayant pour but d'accorder une indemnité aux fermiers qui ont effectué des améliorations culturales.*

---

# PÉTITION

PRÉSENTÉE AU SÉNAT

PAR

**Jules FOURDINIER**

Avocat, Publiciste

Officier d'Académie

Ancien Conseiller de Préfecture

**Au nom des Cultivateurs, Propriétaires ou Fermiers  
du département du Pas-de-Calais**

---

MESSIEURS LES SÉNATEURS,

Le soussigné, au nom des cultivateurs, propriétaires ou fermiers du département du Pas-de-Calais, a l'honneur de vous exposer ce qui suit :

En 1887, au nom de 250 propriétaires-culti-

vateurs de la région du Nord, j'ai déposé au Sénat une pétition en vue de faire rendre insaisissables les petits domaines ruraux de cinq hectares et au-dessous ; c'est le « homestead » américain que j'ai essayé d'introduire en France. Permettez-moi d'appeler de nouveau votre attention bienveillante sur cette réforme, désirée par quelques-uns de vos honorables collègues, et qui a été l'objet de plusieurs propositions à la Chambre des Députés.

A l'heure présente, il m'est à la fois agréable et consciencieux de venir réclamer de votre sagesse un acte de justice à l'égard de nos fermiers cultivateurs, si éprouvés depuis quelques années par le minime rendement des récoltes, par le prix non rémunérateur des céréales, et par l'extension de la concurrence étrangère, notamment en ce qui concerne la mévente des animaux de boucherie.

A vrai dire, l'Etat est un tuteur à l'égard de tous. Son devoir strict est de venir au secours de la misère de chacun des citoyens, et surtout de la classe si intéressante des agriculteurs. De plus, il y a nécessité impérieuse pour la prospérité de la Nation française d'encourager le progrès agricole et de faire en sorte que tout fermier devienne un agent d'amélioration du sol. Il est expédient aussi d'obtenir de la terre,

qui nourrit les générations successives, une fertilité de plus en plus grande.

En conséquence de ces vérités primordiales, et au nom de mes compatriotes du Pas-de-Calais, j'ai l'honneur de vous prier, Messieurs les Sénateurs, d'introduire dans la législation de France une loi autorisant le fermier sortant à réclamer au propriétaire une indemnité compensatrice de ses travaux et de ses débours, lorsqu'il est établi qu'il a donné une plus-value à la propriété affermée.

Il me paraît qu'il y a là un acte de justice et d'équité à accomplir.

En effet, il est de principe, en droit naturel comme en droit positif, que nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui. Or, quand le fermier a amélioré la terre louée au point de lui faire produire un rendement supérieur aux récoltes précédentes, c'est, de sa part, un gain créé au profit du propriétaire. Celui-ci, à l'expiration du bail, profitera seul de cette plus-value. Car les améliorations faites à la terre elle-même ne sont point susceptibles d'être enlevées ou déplacées, comme une construction ou une plantation. On sait que les améliorations de cette nature sont définitivement incorporées au sol dès le moment où elles ont été effectuées. Aussi la plus-value devient et reste en réalité la chose

définitive du propriétaire. Par cette plus-value, celui-ci pourra, dans l'avenir, vendre ou louer son terrain à un prix supérieur à la valeur primitive. Il y a donc, pour lui, un gain ferme, effectif, indéniable. L'équité, la justice et la loyauté exigent, ce me semble, que le propriétaire tienne compte au fermier des améliorations culturales qu'il a faites ; par conséquent, il lui doit une indemnité ou des dommages-intérêts. Il est évident — et personne ne contredira cette assertion — que le fermier a un droit absolu de profiter, au moins partiellement, des améliorations qu'il aura faites et qu'il laisse à sa sortie.

Quelle iniquité surtout si, dans ce même cas, le propriétaire donne congé au fermier. Car ce propriétaire foncier trouvera son intérêt à louer à un autre locataire, avec augmentation de ferme, toutes ces terres labourables, notablement améliorées par des défoncements, engrais, irrigations ou travaux de drainage. Quelle perte aussi pour le fermier évincé !

Au surplus, n'y a-t-il pas une anomalie étrange dans la loi actuelle qui régit les rapports de propriétaire à fermier ? D'après les articles combinés 1730, 1732, 1766 et 1768 du Code Civil, si le tenancier d'un fonds rural détériore le sol ou s'il ne cultive pas en bon père



de famille, il paie une indemnité au propriétaire, mais, d'autre part, s'il améliore le sol ou s'il fait de la culture savante et intensive, il ne reçoit aucune indemnité. Le Code est muet sur ce dernier cas. On se demande comment le législateur n'a pas remarqué cette injustice flagrante. Qu'on le sache bien pourtant : le fermier n'a eu nullement l'intention de faire un *cadeau* à son propriétaire. Et qu'on le remarque bien aussi : le fermier, par ses impenses, par son activité, par son habileté, par les risques qu'il a courus, par les succès qu'il a obtenus, a sans conteste doublé et même triplé la valeur d'un terrain rural dont il n'est que détenteur. A mon sens, lors de la remise de ce terrain au propriétaire, il est équitable et juste qu'une indemnité lui soit allouée, et que le remboursement de ses dépenses et de ses frais divers lui soit effectué. Son intelligente direction doit aussi, ce me semble, trouver utilement sa place dans les articles de ce compte de compensation

Ce droit à une indemnité de la part du fermier a été soutenu, dans le passé, par de nombreux jurisconsultes, et notamment par le savant Domat, le premier légiste du grand siècle de Louis XIV.

Il convient d'ajouter que la question ainsi

posée a déjà été résolue en un sens favorable dans des Assemblées françaises et étrangères.

La Société Nationale d'Encouragement à l'Agriculture, siégeant à Paris, a patronné cette réforme. Les Conseils Généraux du Nord et de l'Eure ont émis à son égard un avis favorable. Le Congrès international d'Agriculture, réuni à Paris en 1889, en a admis le principe. Plusieurs fois même, au cours de ce siècle, des propositions en ce sens ont été portées, au Palais-Bourbon, devant la Chambre des Députés, mais toujours, hélas ! sans solution.

Il importe aux électeurs, souverains de par la Constitution, de rappeler aux Représentants du Peuple que les Intérêts Généraux de la Patrie Française et le Bien-Être de la Démocratie doivent primer de beaucoup les luttes des partis ou les compétitions des personnalités.

Au demeurant, la réforme que nous préconisons n'est pas une nouveauté juridique ; elle existe déjà dans des pays étrangers, limitrophes à la France. En Angleterre, les *bills* (lois) des 13 Août 1875 et 25 Août 1883 accordent au fermier une indemnité pour les améliorations ordinaires faites aux terres d'une exploitation agricole. Il en est de même en Belgique, dans la province de Gand, où le principe de l'indemnité est admis, à titre d'usage.

En conséquence, et sous le bénéfice de ces observations, tous les soussignés ont l'honneur de vous prier, Messieurs les Sénateurs, de vouloir bien délibérer sur le projet de loi suivant et en adopter le principe sous les modifications accessoires qu'il vous plaira d'y introduire.

---

## PROJET DE LOI

### SUR LES AMÉLIORATIONS CULTURALES

---

ARTICLE 1<sup>er</sup>. — A l'expiration du bail à ferme, tout fermier sortant est admis de plein droit à réclamer une indemnité au propriétaire, si, par suite d'améliorations culturales de sa propre initiative, il a augmenté la valeur et le revenu de la propriété affermée.

ARTICLE 2. — La plus-value de la propriété affermée sera basée seulement sur les améliorations culturales proprement dites, telles que les travaux extraordinaires de culture, les amendements, les défoncements, les fumures ou engrais, les chemins d'exploitation, les fossés d'irrigations, les nivellements, les travaux de

marnage ou de drainage, et la mise en culture de terrains vagues, etc. — Les constructions et les plantations d'arbres restent soumises au droit commun.

ARTICLE 3. — Le montant de la plus-value est déterminé et fixé par une Commission dite de culture intensive, siégeant au chef-lieu de canton.

ARTICLE 4. — Cette Commission est composée du Juge de Paix, président, du Conseiller général, du Conseiller d'arrondissement et de quatre experts pris parmi les cultivateurs, maires ou adjoints dans le canton. Ces experts sont choisis, à chiffre égal, deux parmi les propriétaires et deux parmi les fermiers. Ils sont nommés par le Préfet, sur la présentation du Conseil d'arrondissement.

ARTICLE 5. — Le propriétaire payera au fermier, à titre d'indemnité, la moitié du chiffre de plus-value, fixé par la Commission.

ARTICLE 6. — Tout recours contre les décisions de la Commission de Culture intensive sera porté devant le Tribunal de première instance, avec faculté d'appel.

ARTICLE 7. — La présente loi ne s'applique qu'aux fermiers sortants d'un bail de neuf années ou d'une plus grande durée.

ARTICLE 8. — A l'expiration de tout bail, il est permis au fermier d'offrir une augmentation du prix du fermage pour un nouveau délai de neuf ans au moins. En ce cas, le propriétaire a l'option entre l'acceptation de cette offre et le paiement d'une indemnité égale à neuf fois le chiffre de l'augmentation proposée.

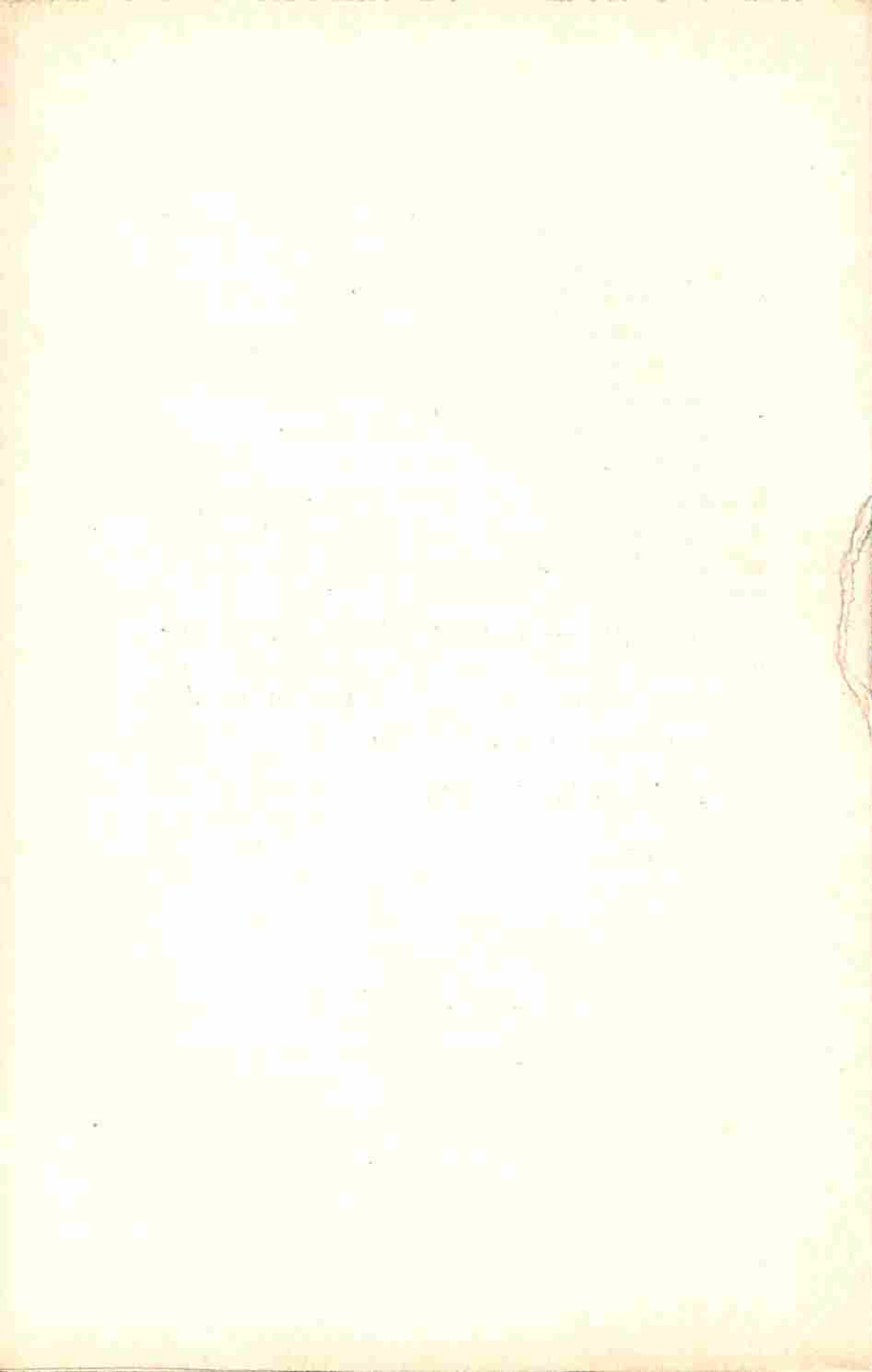
ARTICLE 9. — Dans la rédaction de tout nouveau bail à ferme, il y sera inséré, en cas de règlement de plus-value, le chiffre de l'indemnité accordée par la Commission au fermier sortant.

ARTICLE 10. — Il n'est dérogé en aucune sorte aux règles relatives aux garanties de paiement des fermages, et aux résiliations des baux en cas de non-paiement.

Paris, 1<sup>er</sup> Janvier 1901.

Signatures légalisées :

---



## LES OUVRIERS AGRICOLES

### AUX ENVIRONS DE PARIS

---

Il ne s'agit pas ici du département de la Seine. Son immense population (environ quatre millions d'habitants) laisse peu de place à la culture ; d'ailleurs, les terrains libres, s'il y en a, sont utilisés par les horticulteurs pour les légumes, les fleurs, les pépinières et les champignonnières. Donc pas d'agriculture en Seine.

Dans ce petit aperçu que nous relatons, nous avons seulement en vue les départements de l'Oise, de Seine-et-Oise et de Seine-et-Marne, c'est-à-dire la campagne qui entoure la capitale dans un rayon de 60 à 70 kilomètres. C'est là que l'on rencontre les fertiles plateaux du Vexin, de la Brie, du Soissonnais, etc.

La grande culture est pratiquée dans une partie notable de cette région. Nombreuses sont les fermes exploitant 200 à 300 hectares de terre. Les récoltes y sont spécialisées, et on y pratique la culture intensive par l'emploi

des engrais, par l'épandage des fumiers, des marnes et des gadoues. L'assolement triennal ne sort guère de la betterave, du blé et de l'avoine, sauf la dixième année où la terre se repose en produisant de la luzerne ou toute autre plante fourragère. On n'y fait aucun élevage. On achète les chevaux dans le Perche, le Boulonnais et le Nivernais, les vaches dans la Flandre et la Normandie, et les bœufs dans l'Allier et l'Auvergne. Il y a partout des machines agricoles : semoirs mécaniques, bineuses et houes à cheval, faucheuses, moissonneuses, batteuses, etc. La charrue la plus répandue est la charrue « le Brabant » qui laboure à environ 0,30 c. du sol.

Mais tout ce pays ne produit pas d'ouvriers agricoles. Où les prend-on ? D'où viennent-ils ? Car, Dieu merci ! le travail annuel se fait régulièrement, et de plus l'on constate dans la région un regain de prospérité agricole. A vrai dire, les gros fermiers s'y enrichissent très vite.

Les ouvriers moissonneurs et les ouvriers arracheurs de betteraves sont pour la plupart des Belges et des Bretons. Il y a une tendance récente à faire venir des Polonais ; mais on ne peut encore se prononcer sur la qualité intrinsèque de cette immigration. Les Belges, hommes vaillants et endurants, sont les plus nombreux ;