

tifs. Ils n'ont pas seulement fixé la valeur de toute bête, mais aussi la valeur de la bête humaine.

L'homme, disent-ils, est l'animal qui travaille le plus et, sous le point de vue de l'économie, celui qui vaut le plus. Ils avaient déjà établi le prix du nègre; le docteur Farr a voulu établir la valeur du blanc, et voici les résultats auxquels il est arrivé, en se basant sur les classes agricoles du comté de Norfolk.

Un nouveau-né dont les parents sont ouvriers, vaut 25 dollars; à cinq ans, son prix est de 250 dollars; à dix ans, il vaut le double, et à peine est-il en âge de travailler qu'il vaut 800 dollars.

A vingt-deux ans, il atteint son maximum de valeur, soit 1,200 dollars. Puis il décline lentement, et, à cinquante ans, ne vaut plus que 600 dollars; à soixante-dix ans, à peine 5; au delà, non seulement il ne vaut plus rien, mais encore est une perte.

Les sauvages qui tuent les vieillards de soixante-dix ans sont, d'après le docteur Farr, de profonds économistes.

Voilà donc, exactement, ce que notre corps peut valoir. Il eût été intéressant de savoir ce que représentent ces valeurs. Voici, d'après le docteur Farr, ce que contient l'homme:

Les éléments constitutifs d'un homme de 68 kilos sont représentés dans le blanc et le jaune de douze cents œufs ordinaires. A l'état fluide, le même homme fournirait 98 mètres cubes de gaz et assez d'hydrogène pour gonfler un ballon ayant une force ascensionnelle de 70 kilogrammes. Le corps humain contient en outre suffisamment de fer pour fabriquer 7 gros clous, assez de graisse pour confectionner 6 kilogrammes et demi de bougie, assez de carbone pour faire 65 grosses de crayon et assez de phosphore pour « boutonner » 820,000 allumettes. Enfin n'oublions pas 20 cuillerées à café de sel, 50 morceaux de sucre et 42 litres d'eau...

Hein!... Voilà qui nous en bouche un coin!...

## L'ART DE FAIRE FORTUNE

Si vous êtes, amis lecteurs, fermement résolus à faire fortune et, vraiment, qui donc ne le serait pas, il importe, avant tout, que vous vous pénétriez bien profondément de la vérité contenue dans ces deux principes: « *L'argent est de nature à se multiplier sans cesse* », phrase prononcée par M. Carnegie, et « *L'argent produit de l'argent, celui qu'il produit en donne d'autre et ainsi de suite* », principe posé par Benjamin Franklin.

Quand vous serez bien convaincu de l'absolue vérité contenue dans ces deux axiomes, voici ce que vous ferez.

### I

Souvenez-vous que le *temps est de l'argent*: celui qui, par son travail, peut gagner cinq francs par jour et qui reste oisif ou se promène une moitié de la journée, doit compter qu'il a déboursé réellement 2 fr. 50, outre la dépense qu'il aura pu faire.

### II

N'oubliez pas que *l'économie est de l'argent*: une somme de cent francs par an peut s'amasser en épargnant à peine 0 fr. 30 par jour. Moyennant cette faible somme que l'on prodigue journellement sur son temps ou sur sa dépense, sans s'en apercevoir, un homme, avec du crédit, obtient pour un an la possession constante et la jouissance de mille à deux mille francs. Ce capital, bien employé par un homme actif, produit de grands avantages.

### III

Ne perdez pas de vue que *l'ordre dans la dépense est de l'argent*. Prenez garde de tomber dans l'erreur de ceux qui ont du crédit et de regarder comme à vous tout ce que vous possédez. Vous devez tenir

un compte exact de votre dépense et de votre recette. Si vous prenez la peine de mentionner jusqu'aux plus petits détails, vous en éprouverez de bons effets: vous découvrirez avec quelle étonnante rapidité une addition de menues dépenses s'élève à une somme considérable et vous reconnaîtrez combien vous auriez pu économiser par le passé, combien vous pouvez économiser à l'avenir, sans vous occasionner une trop grande gêne.

### IV

Souvenez-vous que *l'assiduité au travail est de l'argent* et que cela seul peut engager le créancier à rester six mois de plus sans vous rien demander.

### V

Sachez encore que *l'exactitude est de l'argent*; le proverbe dit: « Le bon payeur est le maître de la bourse des autres. » Celui qui est connu pour payer avec ponctualité et exactitude à l'échéance promise, jouit, en tout temps, en toute occasion, des sommes d'argent dont ses amis peuvent disposer: ressource parfois utile. Après le travail et l'économie, rien ne contribue plus au succès que l'exactitude et la loyauté dans toute affaire; ne gardez jamais l'argent une heure au delà du moment où vous avez promis de le rendre, de peur qu'une inexactitude ne ferme, pour toujours, la bourse de celui dont vous pourriez encore avoir besoin.

Méditez, amis lecteurs, ces cinq principes bien nets que j'ai trouvés dans une feuille américaine. Appliquez-les, ces principes, sans tarder et venez me retrouver dans un an...

GOLCONDE.

## Et les Loyers?...

Nous nous plaçons à signaler à la vaillante Ligne des Locataires le document suivant que nous avons retrouvé dernièrement:

### OU PAYE-T-ON LES PLUS CHERS LOYERS?

Il n'y a pas dans le monde entier de pays où le loyer soit aussi élevé qu'à Gibraltar. Et le fait s'explique aisément si l'on se rend compte que la situation de cette ville lui interdit de s'étendre de quelque côté que ce soit. Seule, une étroite bande de terre, qui fut autrefois le rivage, est utilisable pour la construction des maisons; le reste est un rocher à pic. Sur cet étroit parapet, qui, à certains endroits, a moins de 90 mètres de longueur, se pressent les maisons qui abritent vingt-cinq mille âmes. Aussi ne faut-il pas s'étonner si l'on y paie le loyer d'une petite chambre 25 francs par semaine, environ 1,300 francs par an.

En revanche, à Malte, le loyer des maisons est ridiculement bon marché. Pour 75 à 100 francs par an, on peut avoir une superbe maison de sept pièces. Les immeubles sont entièrement bâtis de la pierre de couleur crème, commune dans l'île, si douce qu'elle peut être coupée à la scie en blocs ou en plaques, au choix du constructeur. Aussi, en même temps que le maçon maltais creuse ses fondations, il peut préparer ses matériaux pour les murs, le plancher et même le toit. En un clin d'œil, et comme d'un baguette féérique, une belle construction sort de terre.

### A LA LIQUE DES LOCATAIRES

La Ligne nationale des locataires, fondée le 18 octobre 1914 et dont le comité central est installé boulevard du Nord, 126, à Bruxelles, compte aujourd'hui 8.000 membres.

Les ligues affiliées sont celles de Nivelles (Hôtel de ville), Charleroi

(boulevard Jacques Bertrand, 11), Anvers (rue Reynders, 34), Alost (rue du Canal, 13), Seraing (Hôtel de ville). Tout l'organisme est pénétré d'un large esprit de patriotisme et d'entraide, d'équité et de conciliation, — de désintéressement aussi, car aucun de ceux qui se dévouent à l'œuvre n'en tire le moindre profit personnel.

Le bulletin officiel de la Ligue, *Le Locataire*, s'est transformé en un journal de quatre pages, très vivant et très combatif, qui est mis en vente tous les quinze jours au prix de 5 centimes seulement.

La Ligue, dans toutes ses publications, oppose son programme véritable au programme fantaisiste qu'on lui attribue d'ordinaire.

Dans une excellente brochure, *Les Contrats et la Guerre*, que vient de publier M. Jean Adrian, avocat à la Cour d'appel de Bruxelles, l'auteur, après avoir montré toutes les difficultés juridiques de la question, telle qu'elle se pose et préoccupe beaucoup d'esprits, est, par dessus tout, une question sociale.

« Nombreux, dit-il, sont les propriétaires qui, spontanément, ont réduit leurs loyers dans des proportions variant d'un tiers à la moitié; certains ont même accordé des délais pour paiement de ce loyer réduit. Ceux-là, faisant abstraction de leurs intérêts étroitement individuels, donnent un grand exemple de solidarité sociale. C'est sur leur autorité que pourra s'appuyer le législateur pour décider que, dans les grandes perturbations sociales, l'intérêt particulier doit être sacrifié à l'intérêt général.

» Maintenir le régime que crée la loi actuelle aboutirait à cette conséquence que seule la propriété immobilière serait à l'abri des conséquences de la guerre, alors qu'il paraît désirable que le désastre soit également réparti entre tous, en frappant tous les facteurs de la richesse publique.

« La situation telle que l'a faite la loi, paraît intolérable. La solution qui interviendra se ressentira sans doute de l'imperfection des choses humaines. Les lois ne sont jamais qu'un expédient. Mais quand cet expédient est réclamé par tous, il n'appartient à aucune force de le retarder. C'est alors que se vérifie toujours la parole de Sieyès: « De quelque manière qu'une nation veuille, il suffit qu'elle veuille; toutes les formes sont bonnes et sa volonté est toujours la loi suprême. »

Là est la raison d'être de la Ligue des locataires et aussi de la Ligue des propriétaires, de fondation plus récente. Avec de la loyauté de part et d'autre, et un ardent désir de conciliation de tous les intérêts, elles imposeront au législateur la loi définitive.

## BON CONSEIL

Au tribunal arbitral, ne vous fâchez jamais, de peur de gâter votre cas. Préparez-vous plutôt convenablement; soyez calme; réunissez les preuves de vos dires. Que vos déclarations écrites de témoins et vos certificats soient prêts à l'audience. Ne faites pas de phrases; elles s'envolent, et le juge n'en a cure. Arrivez avec des affirmations précises. Que le propriétaire qui allègue que son locataire est capable de le payer l'établisse par des faits précis:

X... a acheté dernièrement pour 500 francs de meubles; il a mille francs à la Caisse d'épargne; il se paye le luxe d'entretenir un chien de chasse, etc. Voilà qui fera plus d'impression que vos cris. Mieux encore: écrivez-le et remettez une conclusion au magistrat. La conclusion n'exige pas de termes sacramentels; ce n'est que l'exposé simple, court nerveux, bien divisé de vos arguments. Que le locataire s'arme des certificats de patrons et de médecins et qu'il donne un aperçu de ses charges. Ce faisant, les parties auront permis à la justice de statuer plus équitablement.

## A LA CHAMBRE DES REFERES

Une affaire intéressante a été plaidée. Un propriétaire ayant fait saisir le mobilier de son locataire en vertu d'un jugement du tribunal d'arbitrage, la vente du mobilier fut fixée au samedi 12 juin dernier; le locataire fit signifier opposition à la vente et assigna devant le juge des référés, à qui la demanderesse a fait présenter les motifs suivants:

1° Que le propriétaire est garanti par une couverture versée à l'ouverture du bail;

2° Que la demanderesse a payé un acompte sur le terme courant;

3° Que le propriétaire, convoqué par le comité local de la Ligue des locataires en conciliation, a refusé de s'expliquer avec la demanderesse;

4° Que le propriétaire a assigné la demanderesse devant le tribunal d'arbitrage sans même l'avoir mise en demeure de payer;

5° Que s'il est exact que le prix doit être payé en mains du bailleur, le bail ne dit pas que celui-ci devra être payé à son domicile; or, le principe est que toute dette est « quérable » et non « portable ».

6° Le principe de l'anticipativité des paiements paraît être renversé par la situation exceptionnelle que créent les événements actuels. Un jugement du tribunal de Gand l'a proclamé. C'est aussi l'avis de M<sup>e</sup> Ed. Picard;

7° Quid? en cas presque certain d'une loi intervenant et prononçant rétroactivement la réduction du prix du loyer?

8° Que le procès intenté par le propriétaire est donc de pure chicane.

La demanderesse, se fondant sur les motifs ci-dessus reproduits, a demandé sursis.

Le sursis est accordé.

Délaissant le Palais de Justice de Bruxelles, nous pousserons une pointe en province, où un juge de paix a rendu une intéressante décision concernant la question des loyers. C'est M. l'avocat Marcel Demoulin, de Verviers, qui nous en avise par la lettre suivante:

— On ne croyait généralement pas que, dans l'état actuel de la législation, les tribunaux pouvaient accorder une réduction de loyer à des commerçants qui avaient vu, par suite de la guerre, leurs affaires diminuer dans de fortes proportions.

M. le juge de paix de Spa vient d'accorder une réduction de loyer d'un quart à un hôtelier qui avait maintenu son hôtel ouvert, qui n'avait pas dû fournir des logements à l'armée allemande, mais qui probablement avait vu son chiffre d'affaires diminuer sensiblement. La même réduction a été accordée à un imprimeur.

Il nous paraît que, si cette jurisprudence devait être suivie en Belgique, les commerçants qui payent des loyers élevés et qui ont subi dans leurs affaires un préjudice sérieux, seraient autorisés à réclamer une réduction de loyer, et ce en dehors de l'application de l'art. 1722 du Code civil.

Dans sa circulaire du 5 mai dernier à MM. les receveurs de l'enregistrement, M. Thomas discute assez longuement cette question et la résout autrement que M. le juge de paix de Spa.

La question sera vraisemblablement portée devant les juridictions supérieures qui fixeront définitivement la jurisprudence.

## LE LOYER DES CAFETIERS

La deuxième chambre du tribunal civil de Liège vient de rendre en matière de loyers une décision qui intéresse au plus haut point la corporation si nombreuse des cafetiers.

Ces derniers ont beaucoup souffert des événements. L'interdiction

de circulation à la fin de la journée, au début de la guerre, et surtout la prohibition de la vente de l'alcool, ont porté à beaucoup d'entre eux un coup très grave. Un arrêté du bourgmestre de Liège intervint le 24 août 1914. Plusieurs fois, il fut rappelé au public et aux cafetiers; plus tard, une ordonnance de l'autorité allemande commina des peines sévères contre les contrevenants.

L'exploitant d'un café-buvette, représenté à la barre par M<sup>es</sup> J. Drèze et A. Deitz, avait assigné son propriétaire en résiliation de bail ou tout au moins en diminution du prix du loyer. Par l'organe de ses conseils, il décrivit la triste situation faite aux cafetiers et insista sur cette particularité qu'il se trouvait dans une situation spéciale; l'immeuble loué l'avait été à destination de buvette, c'est-à-dire que la consommation d'alcool faisait la base même de la convention de bail. Or, plaidait le cafetier, le propriétaire me doit une jouissance paisible et complète en échange du loyer. Les injonctions de l'autorité sont le « fait du prince » devant lequel, il faut s'incliner sans recours; la destination de l'immeuble sur laquelle les parties ont été d'accord ne peut actuellement être réalisée. Il y a donc lieu à résiliation du bail.

La thèse contraire a été exposée par M<sup>e</sup> Léon Leroux. Il a soutenu que le propriétaire ne pouvait en l'espèce être rendu responsable de la situation malheureuse faite au cafetier. Le propriétaire ne peut rien contre les ordres de l'autorité, qui sont une conséquence de la guerre. S'ils atteignent dans le cas présent le cafetier, celui-ci pâtit des risques de guerre. Le propriétaire en court bien d'autres! Si sa maison est bombardée, incendiée, il n'a pas, en droit strict, de recours sauf assurances spéciales, peu répandues et onéreuses, et il devra supporter, seul, une perte considérable; c'est son risque à lui. Chacun court le sien par les temps présents. En donnant l'immeuble en location, le propriétaire n'a garanti au locataire ni un maximum, ni un minimum de recettes. Le cafetier se plaint de faire de mauvaises affaires, mais tout le monde, à peu d'exceptions près, voit ses ressources diminuer par l'état de guerre. Pourquoi les cafetiers auraient-ils droit à des faveurs spéciales?

Le tribunal a tranché la question en faveur du propriétaire. Il a refusé la résiliation du bail et toute réduction de loyer et a estimé que de même que le locataire ne rend pas compte à son propriétaire des bénéfices extraordinaires qu'il réalise à certaines occasions, de même il ne peut s'en prendre qu'à lui si, momentanément, ses recettes sont moins prospères. Les loyers sont donc dus. Il est au surplus à remarquer que les arrêtés n'aboutissent pas à la suppression complète du commerce du cafetier, mais restreignent seulement le nombre et la variété des boissons à débiter.

En conséquence, le demandeur échoue dans son procès.

Cela est d'autant plus rigoureux que l'immeuble avait été loué à destination de café.

Or, dans ses *Quelques Principes juridiques relatifs à l'influence de la guerre sur l'exécution des contrats*, M. Jean Throumsin, avocat référendaire adjoint au tribunal de commerce de Bruxelles, recherchant quand il y a lieu soit à résiliation d'un bail à destination bien précise, soit à la réduction du loyer fixé par ce bail, cite précisément ces cas :

« C'est un théâtre qui a été loué, et la fermeture des théâtres est imposée pendant la guerre; c'est une usine outillée pour la fabrication d'un produit, et il est interdit de la fabriquer; c'est une maison de commerce appropriée au débit de boissons alcooliques, et la vente en est interdite... »

La même doctrine est exposée par M. Ar. Carlier, avocat à Charleroi (*La Question des loyers et la Guerre*, p. 16) et par M. Jean Adrian, avocat à Bruxelles (*Les Contrats et la Guerre*, p. 21). Et elle trouve un appui indirect dans l'arrêté du 20 novembre 1914.

## DEUX CAUSES

En cause de Génard contre Stainier, M. Hermant, juge de paix du canton de Châtelet, a rendu cette sentence :

« Vu les articles 1722 du Code civil, l'arrêté de M. le gouverneur général de la Belgique occupée du 20 novembre 1914 et la circulaire interprétative du dit arrêté en date du 1<sup>er</sup> janvier 1915;

» Attendu qu'aux termes de l'article 43 de la Convention de La Haye, du 18 octobre 1907, l'autorité occupante a, de fait, l'autorité du pouvoir légal et doit prendre toutes les mesures qui dépendent d'elle en vue de rétablir l'ordre et la vie publiques en respectant, sauf empêchement absolu, les lois en vigueur dans le pays;

» Attendu qu'il suit de ces considérations que les arrêtés et circulaires susdits ont force de loi pour la Belgique occupée;

» Attendu que l'arrêté du 20 novembre 1914 prévoit non seulement le cas de destruction totale ou partielle de la chose louée, mais aussi le cas où le preneur n'a pu jouir de la chose par suite des événements de la guerre, par exemple le cas suivant: « rappel sous les armes du loueur d'un domicile en cas que sa famille ne reste pas sans être incommodée », se rencontre au présent débat;

» Attendu que le demandeur a payé régulièrement son loyer jusqu'au 31 décembre 1914, mais demande actuellement la résiliation du bail, soutenant que sa famille est sans ressource et ne peut « demeurer sans être incommodée »;

» Attendu qu'il est constant que le demandeur est voyageur de commerce; que, dans la situation actuelle, il doit laisser sans ressource sa famille, se composant de sa femme et d'un enfant, et que sa famille a dû profiter de l'aide charitable, mais non obligatoire, d'un proche parent; qu'il résulte donc de ces considérations que la famille du demandeur, rappelé sous les drapeaux, ne peut demeurer sans être incommodée;

» Attendu, en conséquence, que l'action du demandeur est parfaitement fondée et qu'il y a, pour le surplus, lieu de donner au défendeur acte de ses réserves, pour tous autres dus, droits et actions;

» Par ces motifs, statuant contradictoirement et en dernier ressort, donnant acte au défendeur de ses réserves, rejetant toutes conclusions plus amples ou contraires, dit pour droit et juge que le bail verbal intervenu entre parties est et demeurera résilié à partir du 15 février 1915; condamne le défendeur aux dépens. »

## Agriculture

### RECOMMANDATIONS AUX CULTIVATEURS

Cultivateurs! chalez vos terres, car l'emploi de la chaux, même à faible dose, peut suppléer en partie, et pour une année, au manque d'engrais chimiques.

Cela est dû à ce que la chaux rend utilisables, par les plantes, les principes fertilisants inactifs que le sol renferme.

Puisque vous ne pouvez, par suite des circonstances actuelles, acheter les engrais complémentaires qui vous permettraient d'obtenir de belles récoltes, il faut faire appel aux réserves que la terre contient. Celle-ci s'épuisera bien un peu plus, comme l'explique le vieux proverbe qui dit: « La chaux enrichit celui qui l'emploie et ruine ceux qui viennent après », mais l'an prochain, il sera possible de combler le vide fait.

Notez, de plus, que beaucoup de vos terres sont manifestement pauvres en chaux, la présence de « petite oselle », vulgairement appelée « surèl de bedo », en est un indice certain.

Donc, ayez recours à la chaux, sous quelque forme qu'elle se pré-

4<sup>E</sup> TIRAGE.



GUERRE

1<sup>re</sup> ANNÉE

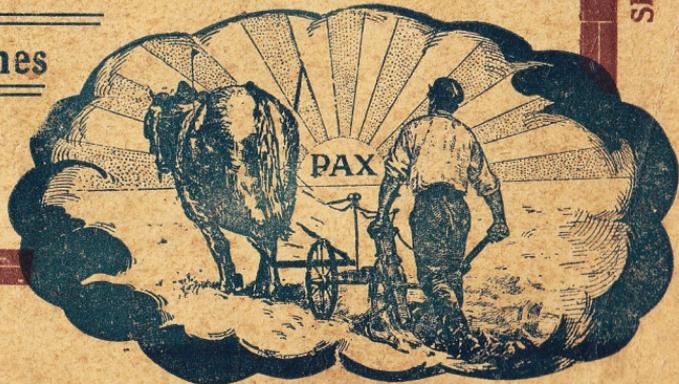


# ALMANACH RETROSPECTIF 1916

ACTUALITÉS 1914-1915

Faits de Guerre au jour le jour du 28 juin 1914 au 1<sup>er</sup> août 1915.  
Lettres de Soldats -- Récits de Guerre -- Autour de la Guerre -- Stratégie ?..  
Les Œuvres de Charité pendant la guerre  
Un peu de Littérature -- Les loyers -- Agriculture  
Chronique de la Mode -- Plats de Guerre -- Hygiène -- La Vie pratique

25 Centimes



PAX

ÉDITIONS BRIAN HILL, 106b, rue de l'Arbre-Béni, Ixelles-Bruxelles

SERET, PUBLICITÉ-ANNONCES, 45, rue Marché-aux-Poulets, Bruxelles.

---

---

# *A nos Lecteurs,*

---

En publiant ce premier *Almanach* qui a exclusivement rapport aux évènements actuels, nous avons eu en vue de grouper pour nos lecteurs, à un prix minime, un ensemble de faits, anecdotes, chroniques et recettes divers ayant trait à notre situation depuis Août 1914.

Nous avons renoncé à la note habituelle, d'ensemble de farces et mots pour rire qui n'étaient pas toujours des plus spirituels, qu'abordaient d'habitude les almanachs. Notre genre aura du reste bien des motifs pour être observé encore quelques années.

Nous présentons, à nos annonceurs et lecteurs, avec nos remerciements pour le bon accueil qu'ils nous ont réservé, nos meilleurs vœux pour **1916**. Que l'année nouvelle nous apporte au plus tôt : *La Paix*.

**Les Éditions Brian HILL.**

---

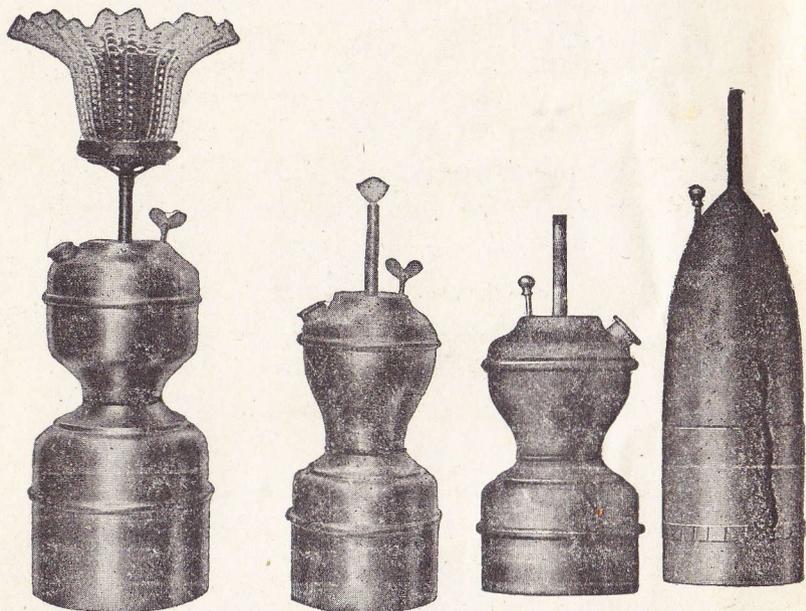
---

---

---

# Palais de l'Eclairage

Rue des Bogards, 25, Bruxelles



## Installations de Gaz et d'Electricité

RÉPARATIONS, TRANSFORMATION & ENTRETIEN  
à des prix très modérés.

LUMIÈRE, SONNERIES ET TÉLÉPHONE

Spécialité d'installations de lumière électrique raccordées  
aux réseaux de la Ville et des communes. Mécanique  
de précision et réparations de phonographes.

DEVIS GRATIS SUR DEMANDE

Vente de lustres, gros et détail

GAZIER-PLOMBIER

---

---

22 22 22 22 22

---

---

# ALMANACH RÉTROSPECTIF

1916

Faits de Guerre au jour le jour du 28 juin 1914  
au 1<sup>er</sup> août 1915. — Lettres de Soldats. —  
Récits de guerre. — Le général Leman.  
— Autour de la Guerre. — Les Œuvres  
de Charité pendant la Guerre. — Un peu  
de Littérature. — Les Loyers. — Agricul-  
ture. — Chronique de la Mode. — Hygiène.  
— Plats de Guerre. — La Vie pratique. —

---

---

PREMIÈRE ANNÉE - :-:- PRIX 25 CENTIMES

---

---