

(N° 76.)

---

## SÉNAT DE BELGIQUE.

---

SÉANCE DU 15 AVRIL 1920

---

### Rapport de la Commission de la Justice, chargée d'examiner le Projet de Loi suspendant tempo- rairement certaines actions et exécutions en matière de bail.

*(Voir le n° 212 et les Ann. parl. de la Chambre des Représentants,  
séances des 13 et 14 avril 1920; le n° 76 et les Ann. du Sénat,  
séance du 15 avril 1920.)*

---

Présents : MM. le comte GOBLET D'ALVIELLA, président-rapporteur ;  
BRAUN, DE BECKER REMY, le baron ORBAN DE XIVRY et SERRUYS.

MESSIEURS,

La perturbation que la guerre a amenée dans les rapports entre locataires et propriétaires n'a pas été résolue définitivement par les deux lois qui ont été votées dans la matière, bien qu'elles aient contribué à alléger la situation. La crise des loyers continue à sévir devant l'insuffisance des logements dont la multiplication, nécessaire, est arrêtée par la cherté de la main-d'œuvre et des matériaux. Ces lois avaient, notamment pour objet, de régler d'abord la question des arriérés, ensuite de garantir au locataire une certaine continuation de son bail; enfin, de prévenir des hausses exagérées dans le taux du loyer. Mais, d'après l'article 18 de la loi du 30 avril 1919, les actions intentées en exécution de la loi ne pourront être reçues en justice que si elles sont introduites dans les six mois qui suivront la publication de cette loi. De même, d'après l'article 2 de la loi du 25 août 1919 sur la prorogation et la limitation des loyers, le locataire, pour profiter de ces avantages, doit en avertir le propriétaire par lettre recommandée dans le délai d'un mois à partir de la mise en vigueur de la loi. Or, une grande partie des intéressés ont omis de faire des démarches dans le délai voulu.

Ces dates fatales sont expirées et il en est résulté que de nombreux propriétaires ou locataires principaux d'immeubles en ont profité, soit pour poursuivre l'expulsion de leurs locataires, soit pour exiger d'eux des

augmentations de loyer hors de proportion avec les 30 p. c. qu'ils étaient en droit de réclamer, en vertu du forfait autorisé par la loi du 25 août 1919. D'autres locataires ont négligé de remplir les formalités nécessaires, telles que la conclusion et l'enregistrement d'un bail formel. Il en résulte les mêmes plaintes et les mêmes abus que nous avons vus se multiplier avant le vote des deux lois précédentes. Si l'on veut éviter que cette crise ne prenne des proportions inquiétantes pour l'ordre public, il convient de recourir de nouveau à l'intervention du législateur.

M. le Ministre de la Justice vient, en conséquence, de déposer à la Chambre deux projets de loi.

L'un, dont le texte n'a pas encore été distribué, complète et modifie les lois du 30 avril et du 25 août 1919, en ce qu'il limite à nouveau la faculté du propriétaire d'augmenter indéfiniment le taux des loyers et établit même des sanctions pénales pour ceux qui réclameraient des prix usuraires ; le projet tend, en outre, à organiser la réquisition, par les administrations communales, des immeubles vacants. La simple perspective de ce projet va inévitablement amener de nouveaux procès et de nouvelles expulsions.

« Il résulte des renseignements qui nous arrivent de toutes parts, » a dit l'honorable Ministre à la Chambre, « que la seule annonce d'un projet de loi sur les loyers a eu pour conséquence de provoquer une série de procès tendant à l'expulsion des locataires. C'est pourquoi nous avons déposé un autre projet de loi qui a pour but de suspendre les effets des lois des 30 avril et 25 août 1919 et de mettre ainsi un terme aux expulsions de locataires et à l'application des jugements rendus en exécution de ces lois, jusqu'à l'entrée en vigueur d'une loi nouvelle. »

C'est ce second projet qui seul nous occupe en ce moment et qui a pour but de surseoir temporairement au jugement des demandes introduites et à l'exécution des décisions rendues en vertu des deux lois précitées.

« Si nous voulons éviter une crise aiguë, » dit encore à la Chambre l'honorable Ministre, en présentant le projet, « il est indispensable que nous votions immédiatement, non pas le projet principal, qui doit être examiné, je le répète, d'une manière sérieuse et approfondie, mais le projet que nous venons de vous faire connaître. »

La Chambre, après discussion, s'est ralliée à cette manière de voir par 108 voix contre 4, mais en y introduisant certains amendements qui, à notre avis, améliorent considérablement le texte.

Le projet comportait deux articles :

« ARTICLE PREMIER. — Jusqu'à l'entrée en vigueur d'une nouvelle loi sur les loyers, il sera sursis :

» 1<sup>o</sup> Au jugement de toute demande fondée sur l'expiration du bail ou sur un congé donné au preneur ;

» 2<sup>o</sup> A l'exécution des jugements rendus en vertu de la loi du 25 août 1919 sur la prorogation des baux ;

» 3<sup>o</sup> A l'exécution de tous jugements ordonnant, pour quelque motif que ce soit, l'expulsion d'un locataire des lieux par lui habités.

» ART. 2. — La présente loi sera obligatoire le jour même de sa publication. »

C'est toujours une chose grave de suspendre le cours de la justice, surtout quand il s'agit, non d'éviter des spéculations financières pendant la discussion d'une loi d'impôt, mais de suspendre l'exécution de jugements rendus en vertu de contrats privés. Aussi convient-il de n'user de ce procédé que dans les limites d'une nécessité absolue et en vue d'éviter un mal plus grand.

Nous estimons que, dans les circonstances actuelles, l'intervention du législateur est justifiée non seulement par des considérations d'humanité, mais encore par un intérêt public urgent. Toutefois, il ne convient de s'y résoudre qu'en établissant des garanties pour que cette mesure d'exception ne soit pas une prime à la mauvaise volonté et même à la mauvaise foi.

C'est ce que la Chambre a fait en adoptant les amendements suivants qui établissent nettement les cas où la loi n'entrera pas en action.

D'abord un amendement de la Commission spéciale, qui pourvoit à une lacune évidente du projet et qui a été accepté, du reste, par l'honorable Ministre de la Justice; il vise le cas des jugements condamnant au paiement d'un loyer déterminé dans les conditions fixées par la loi du 25 août 1919, ainsi que les jugements ordonnant l'expulsion des locataires pour défaut de paiement de semblables loyers. Cette loi tient compte en effet de la situation du locataire et impose une limite raisonnable à l'augmentation des loyers; elle a favorisé sur cette double base la conclusion d'accords nouveaux entre propriétaires et locataires; ces conditions doivent être respectées.

La Chambre, au cours de la discussion, a admis deux autres exceptions encore, qui échapperont à l'application de la loi :

C'est d'abord le cas où le jugement ordonnerait l'expulsion du locataire pour abus de jouissance. La Commission pense qu'il s'agit notamment des dégradations à l'immeuble causées soit par la négligence ou le mauvais gré du locataire, ou encore d'un changement de destination qui affecterait les intérêts du propriétaire.

Le dernier cas est celui des jugements qui refuseraient pour motifs graves le prorogation prévue par la loi du 25 août 1919.

Ces motifs graves, voici comment, dans mon rapport sur la loi du 25 août 1919, j'ai essayé de les énumérer, à titre exemplatif, et d'après les déclarations qui avaient été échangées au cours de la discussion à la Chambre :

« A titre d'exemple, nous croyons pouvoir mentionner : le fait que le propriétaire, n'ayant plus d'autre logement, compte s'installer dans l'immeuble ou qu'il désire y établir un de ses enfants ; encore le cas où il pourrait prouver, par un acte ayant date certaine que, pendant le cours du bail, il l'aurait loué d'avance à un nouveau locataire ; également, s'il était forcé de le vendre pour une raison quelconque. Le projet lui-même rappelle dans son article 4 que la prorogation forcée du bail ne pourra jamais être invoquée pour mettre obstacle à l'exécution de travaux publics ; le même article prescrit également qu'en cas d'abus de jouissance, le propriétaire pourra demander au juge l'abrogation de la prorogation ».

Enfin, la Chambre a adopté un amendement limitant à trois mois la durée de la loi, au lieu d'en prolonger l'action, comme le portait la rédac-

tion primitive du projet, jusqu'à l'entrée en vigueur d'une nouvelle loi sur les loyers.

Il est bien entendu que ce projet laisse entières les opinions éventuelles sur l'opportunité ou la nature de cette nouvelle loi, qui, comme l'a dit l'honorable Ministre, doit faire l'objet d'un débat sérieux et approfondi, où, ajouterons-nous, on aura à tenir compte équitablement à la fois des nécessités de la situation et des intérêts en présence.

Votre Commission se joint au sentiment qui a inspiré ce dernier amendement en souhaitant que les questions soulevées par le Projet de Loi sur le fond soient examinées et résolues dans le plus bref délai possible. Il n'est jamais bon que les pouvoirs attribués aux tribunaux soient arrêtés ou suspendus au delà de la stricte nécessité ; si le cas devait être trop fréquent ou trop répété, il ne pourrait qu'affaiblir, dans la nation, le respect dû aux décisions du pouvoir judiciaire, non moins qu'à la permanence des lois et au respect de la chose jugée.

Un membre de la Commission a demandé si le terme « jugement » impliquait bien les ordonnances en référés qui sont la forme la plus fréquente des arrêtés d'expulsion.

La Commission, tout en regrettant que ce projet de cadenas n'ait pas été présenté plus tôt, alors que le dépôt d'un projet établissant un nouveau régime des loyers était annoncé et même commenté dans le public depuis plusieurs semaines, s'est inclinée devant l'urgence et engage le Sénat à ratifier le vote quasi unanime de la Chambre.

*Le Président-Rapporteur,*  
C<sup>te</sup> GOBLET D'ALVIELLA.