

SÉNAT DE BELGIQUE

RÉUNION DU 5 AOUT 1920

Rapport de la Commission de la Justice, chargée d'examiner le Projet de Loi modifiant et complétant les lois des 30 avril et 25 août 1919 sur les loyers (texte amendé par la Chambre des Représentants.)

(Voir les n^{os} 210, 337, 345, 366, 373, 378, 381, 392, 397, 398, 405, 407, 408, 415, 489, 495, 500 et les Ann. parl. de la Chambre des Représentants, séances des 22, 23, 25, 29 et 30 juin, 6 et 7 juillet et 5 août 1920, les n^{os} 155, 177, 185 et 202 et les Ann. parl. du Sénat, séances des 27, 28 et 29 juillet 1920.)

Présents : MM. le comte GOBLET d'ALVIELLA, président-rapporteur ;
BRAUN, BAUWENS, CARTON, DE BECKER REMY, DU BOST, MAGNETTE,
le baron ORBAN DE XIVRY et SERRUYS.

MESSIEURS,

Voici la sixième fois, en moins de dix-huit mois, que votre Commission de la Justice a été appelée à vous faire rapport sur la question des loyers.

La loi, qui nous revient aujourd'hui de la Chambre, avait fait de la part de votre Commission l'objet d'un examen approfondi et nous avons conscience d'avoir contribué à l'améliorer tant dans la forme que dans le fond. D'autre part, mûs par le désir de trouver un terrain d'entente en vue d'éviter un nouveau renvoi à la fin d'une session forcément condamnée à des discussions plus ou moins hâtives, nous nous étions efforcés de souscrire, dans la mesure de ce qui nous paraissait équitable et opportun, aux modifications adoptées par l'autre branche du Parlement.

De son côté, la Section centrale de la Chambre et son rapporteur, l'honorable M. Soudan, en rendant justice à nos intentions, semblaient avoir obéi à la même préoccupation de n'apporter à notre texte que des modifications acceptables par le Sénat, si celui-ci persistait dans sa préoccupation d'aboutir à une entente prompte et désirable.

Malheureusement, à la dernière heure, la Chambre a introduit, à la majorité de sept voix dans le projet ainsi amendé, une disposition que

nous tenons pour absolument inacceptable et qui, si elle était maintenue, devrait, dans la pensée de votre Commission, obliger le Sénat à rejeter le projet, quelque inconvénient grave qui puisse en résulter.

Il s'agit d'un amendement portant que pour tous les loyers n'excédant pas 1,200 francs, l'augmentation autorisée ne pourra dépasser 30 p. c.

La limitation uniforme de ce chiffre à 50 p. c. constituait, aux yeux de beaucoup d'entre nous, un forfait, très inférieur à ce qu'auraient autorisé le coût de la vie, l'élévation générale des traitements et des salaires, enfin l'accroissement forcé des dépenses occasionnées par l'entretien des immeubles.

C'était encore un forfait à un autre point de vue et il n'est pas inutile de rappeler ici ce qui s'est passé à l'occasion de cette disposition.

Le projet original se bornait à autoriser une augmentation de 30 p. c. Mais il accordait à tous les propriétaires le droit d'y ajouter le surcroît de charges et de dépenses qu'ils auront à supporter pour la réparation et l'entretien des biens loués.

Quelques membres de la Chambre avaient proposé que la récupération de ces charges ne pût dépasser 50 p. c. Cet amendement fut rejeté par la Chambre. Ainsi que l'a fait observer l'honorable M. Soudan dans son dernier rapport, la conséquence de ce rejet était que, dans de nombreux cas, l'augmentation pouvait atteindre un taux extrêmement élevé. On s'est demandé s'il ne valait pas mieux porter uniformément à 50 p. c. l'augmentation du loyer, d'autant plus que l'intervention forcée des locataires dans les frais de réparation ne pouvait manquer de provoquer d'innombrables contestations.

En un mot, il fallait choisir entre les deux systèmes et le Sénat a choisi le second. Or, voici que la Chambre vient de ramener à 30 p. c., pour toute une catégorie de propriétaires, la latitude d'augmenter leurs loyers, mais en oubliant de reprendre l'article qui devait leur permettre d'y ajouter leurs charges d'entretien et de réparations — inégalité de traitement qui va retomber exclusivement sur les détenteurs de la petite propriété foncière, puisqu'elle vise exclusivement les loyers de 1,200 francs.

Ce n'est rien moins qu'un impôt progressif à rebours. Et quelle est la classe à qui on l'impose? Nous l'avons suffisamment dit dans nos rapports précédents: C'est la catégorie la plus nombreuse des propriétaires, la classe de la nation la plus intéressante, parce qu'elle est la plus atteinte par le malheur des temps et par les difficultés de la vie. L'honorable M. Vandervelde lui-même écrivait dans une édition spéciale du *Times*, consacrée à la question sociale en Belgique. « On peut se figurer ce que » doivent être les conditions d'existence des petits rentiers, des pensionnés » des administrations et des invalides du travail pensionnés avant la » guerre, en un mot de tous ceux qui n'ayant qu'un revenu fixe sont, en » réalité, devenus trois fois et demi plus pauvres qu'ils ne l'étaient auparavant. » L'honorable membre aurait pu y ajouter les ouvriers si nombreux à la campagne et dans nos centres industriels, qui, à force de labeur et d'économie, sont devenus propriétaires d'une ou même de plusieurs modestes habitations dont le loyer leur était une garantie pour les jours d'épreuve.

Le Sénat ne pourrait se rallier à une mesure aussi anti-démocratique.

sans justifier le reproche immérité de se préoccuper exclusivement des gros propriétaires et de rester indifférent aux souffrances des petits. Mais nous avons confiance que la Chambre, mieux éclairée, consentira à supprimer une disposition qui tend à altérer gravement l'économie de la loi. Nous devons chercher, les uns et les autres, à terminer des dissidences qui prolongeraient indéfiniment les renvois d'une Chambre à l'autre. C'est ce qui a déterminé votre Commission à examiner dans un sincère désir de conciliation toutes les autres modifications que la Chambre a apportées aux articles du projet dans son dernier examen. Ce sont les seuls articles dont nous croyons devoir nous occuper ici.

A l'article 2 se rencontre la principale divergence.

Le projet, tel qu'il a été présenté pour la première fois au Sénat, portait :

« Le bailleur ne peut invoquer comme motif grave la nécessité où il se trouve d'occuper les lieux loués, que s'il est établi que ceux-ci sont indispensables à son habitation, à celle de ses ascendants ou descendants. »

Le Sénat, par les motifs développés dans notre précédent rapport, a estimé que pour constituer un motif grave, il suffisait que le propriétaire manifestât l'intention d'occuper lui-même ou de faire occuper par les siens (ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint) les biens loués. La Chambre, en dernier lieu, a décidé que l'intention, même suivie d'effet, ne suffisait pas et que le bailleur devait se trouver *dans la nécessité* soit d'occuper lui-même l'immeuble soit de le faire occuper par ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Les deux assemblées sont d'accord pour admettre que si le bailleur ne réalisait pas son occupation, l'ancien preneur serait en droit de lui réclamer des dommages-intérêts ; seulement, le Sénat aurait voulu laisser à l'appréciation du juge le soin de déterminer à quel moment cette occupation aurait dû être réalisée. La Chambre avait d'abord décidé que ce serait dans le délai de deux mois. Elle a consenti à prolonger ce délai d'un troisième mois, afin de laisser au propriétaire un délai plus prolongé pour réaliser son installation dans l'immeuble après l'évacuation par le locataire.

Nous ne croyons pas que la différence d'appréciation dans la détermination de la gravité du motif soit suffisante pour justifier un conflit entre les deux assemblées, d'autant plus que la décision sera toujours laissée au juge.

Nous avons indiqué plus haut notre opinion sur l'amendement introduit à l'article 7.

A l'article 10, (ancien article 11), concernant l'obligation imposée au propriétaire d'afficher les locaux utilisés pour la location et de les renseigner dans la huitaine à l'administration communale, la Chambre a adopté, sur la proposition de sa Commission, pour les immeubles vacants au moment de l'acquisition, la rédaction suivante que nous tenons pour plus précise et plus claire que la nôtre : « L'acquéreur d'un immeuble vacant au moment de l'achat ne sera pas astreint aux obligations dérivant du présent article, s'il compte ne pas louer cet immeuble en tout ou en partie. »

L'article 26, peu important en lui-même, a donné lieu à plusieurs retouches. Le projet primitif restreignait le bénéfice de la loi aux Belges et aux nationaux des pays alliés à la Belgique durant les hostilités.

(4)

La Chambre y avait ajouté les neutres et les ressortissants des nouveaux États issus de la guerre. Le Sénat adopta un amendement présenté au cours de la discussion, lequel subordonnait cette extension à la réciprocité du traitement accordé aux Belges par les États dont relevaient les intéressés. La Chambre a rétabli son texte sur l'observation que la preuve de réciprocité serait dans bien des cas impossible à établir. Nous vous proposons d'accepter cette modification.

Enfin, la Chambre a adopté un article final qui fixe la mise en vigueur de la loi au jour même de sa publication. Il est à remarquer en effet que la loi dite du cadenas doit prendre fin le 15 août. Comme, d'autre part, les lois n'entrent en vigueur normalement que dix jours après leur publication, à moins qu'elles ne stipulent elles-mêmes une date plus rapprochée, nous sommes exposés à entrer dans une période où l'élévation du taux des loyers ne connaîtrait pas plus de limite que le nombre des procès en déguerpissement ; ce que nous avons pour devoir d'éviter à tout prix, autant par considération d'humanité que dans l'intérêt de la paix publique. Il y a là une responsabilité que le Sénat ne voudra pas encourir.

Les décisions de votre Commission ont été prises à l'unanimité des neuf membres présents.

Le Président-Rapporteur,
C^{te} GOBLET D'ALVIELLA.