

---

## SÉNAT DE BELGIQUE

---

SÉANCE DU 13 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<sup>os</sup> 210, 337, 345, 366, 373, 378, 381, 392, 397, 398, 405, 407, 408, 415, 489, 495, 500, 513, 514 et les Ann. parl. de la Chambre des Représentants, séances des 22, 23, 25, 29 et 30 juin, 6 et 7 juillet, 5 et 12 août 1920, les n<sup>os</sup> 155, 177, 185, 202, 210 et 225 et les Ann. parl. du Sénat, séances des 27, 28, 29 juillet et 11 août 1920.)*

---

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

MESSIEURS,

La Chambre nous a renvoyé une fois de plus la loi sur les loyers. La divergence ne porte que sur le texte de l'article 7.

Bien que notre Commission doive protester contre le langage de certains orateurs qui ont méconnu le rôle constitutionnel du Sénat en termes fâcheux et erronés, nous estimons que le Sénat doit se placer au-dessus des froissements qui peuvent en résulter, et persévérer dans les voies de la conciliation, en ne songeant qu'aux intérêts supérieurs dont il a la garde. Il n'a, sous ce rapport, de leçons à recevoir de personne quand il agit dans la plénitude de ses droits et de ses prérogatives constitutionnelles.

Le point qui nous sépare, c'est de décider s'il faut porter à 50 ou à 30 p. c. le droit de majorer les loyers quand il s'agit d'immeubles ne dépassant pas 100 francs par mois ou 1,200 francs par an. Nous avons porté le taux de cette majoration à 50 p. c., chiffre que nous considérons comme forfaitaire. Nous abandonnions, par contre, le droit que la Chambre avait attribué au propriétaire de réclamer, en outre, le montant de ses charges. La Chambre a rétabli le taux de 30 p. c.

Il est bon de rappeler que notre projet, à la suite des satisfactions que

nous avons données à la Chambre en adoptant ses solutions sur tous les autres points, avait été adopté au Sénat par 90 voix contre 5 et 2 abstentions, alors qu'à la Chambre l'amendement destructif de notre système n'a été adopté que par 61 voix contre 59 et 11 abstentions.

Mais nous n'insisterons pas sur ce point.

La Chambre a donc rétabli le taux de 30 p. c. comme limitation du taux d'augmentation des loyers pour les immeubles ou parties d'immeubles dont le loyer n'excède pas 1,200 francs. Mais elle a introduit le droit, pour le bailleur d'immeubles ou parties d'immeubles, de réclamer au locataire une majoration plus élevée, qui sera déterminée par le juge, si cette majoration est justifiée par l'augmentation des charges et dépenses qu'il aura à supporter au regard des biens loués, sans que cette majoration puisse dépasser 20 p. c. du loyer fixé au 1<sup>er</sup> août 1914.

Dans le projet qui nous a été renvoyé une première fois, la Chambre avait oublié de mentionner cette compensation qui figurait dans le texte une première fois amendé par le Sénat. Cette fois, elle a encore oublié de compléter la disposition en mentionnant que celle-ci comprenait, parmi les charges, les frais d'entretien et de réparations; ce qui suffirait pour justifier le nouveau renvoi que nous devons proposer.

Mais nous préférons abandonner complètement cette solution en proposant de fixer pour ces réparations un taux forfaitaire de 10 p. c. à ajouter au taux du loyer tel que l'a déterminé la Chambre, et ce sans que le bailleur ait à justifier ou le locataire à contrôler judiciairement le montant des charges.

Votre Commission de la justice repousse absolument un système de vérification de ce montant, parce qu'elle l'estime devoir être un véritable nid à procès.

Il est certain que, au taux actuel des matériaux et des journées, il est peu de maisons, si modestes qu'elles soient, où les frais ainsi compris ne se rapprocheront pas de 20 p. c., de sorte qu'en toute justice le résultat inévitable de cet amendement serait d'élever l'augmentation des charges du locataire, loyer de 30 p. c. compris, à près de 50 p. c. et peut-être plus.

En tous cas, on risque partout de voir les propriétaires forcer la note, et par contre, les locataires en contester de parti pris le bien-fondé ou le montant. D'où des contestations sans nombre qui encombreront les prétoires des juges de paix, avec le cortège d'assignations, d'expertises, de contre-expertises, de référés, qui mangeront le plus clair des ressources des deux parties et se termineront quelquefois par la ruine de l'une et de l'autre.

On a prétendu à la Chambre qu'il y avait là une concession au Sénat; en réalité ce n'est qu'une concession à l'esprit de chicane judiciaire.

En tout cas, le Sénat préfère y renoncer dans l'élaboration d'une loi à laquelle l'Exposé des Motifs assigne comme but le désir de diminuer le nombre des procès.

Nous préférons rétablir le système forfaitaire, comme il est dit plus haut, pour ce qui concerne le coût de l'entretien et des réparations, en proposant de le fixer à 10 p. c. en sus du loyer, susceptible lui-même d'une augmentation de 30 p. c. comme le propose la Chambre.

En fait, le bailleur pourra ainsi augmenter de 40 p. c. le loyer de 1914. Rappelons que l'honorable M. Keesen avait proposé un amendement du même import au cours de la discussion au Sénat.

Il y a là, en somme, une application du procédé le plus usité quand il s'agit d'un désaccord portant sur une question de chiffre autrement irréductible entre deux assemblées : on coupe la poire en deux.

Nous regrettons vivement que la Chambre n'ait pas accepté d'étendre aux petits propriétaires les avantages concédés aux bailleurs d'un loyer supérieur à 4,200 francs. Mais il est urgent d'en finir par des concessions mutuelles, et c'est ce qui nous a conduits à vous proposer l'arrangement que nous avons l'honneur de vous soumettre.

Il ne faut pas perdre de vue que la loi du cadenas expire demain et que de nouveaux renvois aboutiraient à déclencher l'exécution des nombreux jugements actuellement rendus contre les locataires, en même temps qu'ils amèneraient l'introduction de nouvelles poursuites.

Le paragraphe 3 de l'article 7, amendé en dernier lieu par la Chambre, était ainsi conçu :

« Le bailleur pourra cependant réclamer une majoration plus élevée qui sera déterminée par le juge si cette majoration est justifiée par l'augmentation des charges et dépenses qu'il aura à supporter au regard du bien loué, sans que cette majoration puisse dépasser 20 p. c. du loyer fixé au 1<sup>er</sup> août 1914. »

La Commission de la Justice propose, à l'unanimité, de remplacer cette disposition par la suivante :

« Art. 7, alinéa 3. Toutefois, dans ce dernier cas, le bailleur pourra réclamer une majoration supplémentaire et forfaitaire de 40 p. c. en dédommagement des charges, des dépenses et des travaux d'entretien qu'il a ou aura à supporter au regard des biens loués. »

*Le Président-Rapporteur,*  
Comte GOBLET D'ALVIELLA.