

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 20 AVRIL 1926.

Projet de loi portant interprétation de l'article 27 des lois coordonnées sur les loyers des 20 février 1923, 27 décembre 1924 et 31 décembre 1925.

EXPOSÉ DES MOTIFS.

MESSIEURS,

Les §§ 3 et 4 de l'article 27 des lois coordonnées sur les loyers sont conçus dans les termes suivants :

« L'appel est porté devant un juge, membre du tribunal de première instance, désigné par le Roi et statuant sans intervention du Ministère public.

» Le ministère des avoués en degré d'appel est facultatif. »

Ces dispositions ont donné lieu à des divergences d'interprétation quant à la procédure à suivre pour déférer les affaires de loyer au juge d'appel.

Certaines décisions et notamment un arrêt de la Cour de Cassation du 11 février 1926, ont déduit du caractère facultatif du ministère de l'avoué en degré d'appel, l'obligation pour l'appelant de donner assignation à comparaître à *jour fixe*, alors que d'autres estiment valables les ajournements à comparaître dans le délai de la loi, c'est-à-dire, à *huitaine franche*, conformément aux règles ordinaires de la procédure suivie devant le tribunal de première instance et déterminées par les articles 61 et 72 du Code de procédure civile.

La conséquence de cet arrêt est de rendre nuls un grand nombre d'actes d'appel (plus de 750 rien que pour l'arrondissement de Bruxelles) et de priver ainsi de tout recours les plaideurs qui ont cru devoir se pourvoir contre la décision rendue en premier ressort par le juge de paix.

Pareille conséquence n'a certes pas été voulue par le législateur et dès lors, en présence de l'incertitude qui règne sur le sens précis de l'article 27 des lois coordonnées sur les loyers, son interprétation par voie d'autorité, conformément à l'article 28 de la Constitution, paraît s'imposer.

Afin de ne pas faire tort à une partie des intéressés, la solution proposée consacre la validité des appels formés avec ajournement dans le délai de huitaine franche : cette solution qui est la plus large, comporte avec elle la légalité des actes d'appels avec assignation à jour fixe, de telle manière que les appels introduits suivant l'une ou l'autre forme, et non encore vidés, conserveront leur efficacité.

Au surplus, le projet de loi que le Gouvernement va déposer à très bref délai

et portant revision de la législation en matière de loyer permettra de régler cette question de procédure d'une manière approfondie.

Sur un autre point encore des contrariétés se sont manifestées dans la jurisprudence; certains juges d'appel en matière de loyer ont estimé que le juge spécial institué par l'article 27 des lois coordonnées sur les loyers, constituait une juridiction spéciale, indépendante du tribunal de première instance dont le magistrat fait partie, et que, en conséquence, l'acte d'appel devait porter assignation à comparaître, non pas devant le tribunal de première instance, mais devant le juge d'appel des affaires de loyers.

Le projet de loi dont le Parlement sera bientôt saisi tranchera également cette question, mais en attendant, il importe, en présence de l'imprécision du texte légal livré à l'appréciation du juge de reconnaître la validité des deux modes suivis jusqu'ici. Trancher actuellement la question au profit de l'une des deux théories juridiques en présence, serait nuire gravement aux intérêts d'une partie des intéressés qui, en présence du texte, peut-être ambigu, ont bien dû choisir entre les deux voies qui leur semblaient offertes.

Ainsi que j'ai eu l'honneur de vous le signaler plus haut, l'interprétation de l'article 27 de la loi sur les loyers, tient en suspens un très grand nombre de litiges. Il importe donc, sous peine de voir paralyser l'activité des juges d'appel en matière de loyer, que le projet de loi interprétative qui vous est soumis soit discuté et voté de toute urgence.

Le Premier Ministre,

Ministre de la Justice,

P. POULLET.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 20 APRIL 1926.

Wetsonwerp tot verklaring van artikel 27 der samengeordende huishuurwetten
van 20 Februari 1923, 27 December 1924 en 31 December 1925.

MEMORIE VAN TOELICHTING.

MIJNE HEEREN,

De §§ 3 en 4 van artikel 27 der samengeordende huishuurwetten luiden als volgt :

« Het beroep wordt aangebracht voor een rechter, lid der rechtbank van eersten aanleg, aangewezen door den Koning en uitspraak doende buiten elke tusschenkomst van het openbaar ministerie.

» Het optreden van pleitbezorgers in beroep, is niet verplichtend gesteld. »
Die bepalingen hebben aanleiding gegeven tot tegenstrijdige uitleggingen in zake de te volgen rechtspleging om de huishuurkwesties voor den rechter in hooger beroep te brengen.

In sommige beslissingen en o. m. in een arrest d.d. 11 Februari 1926 van het Hof van Verbreking werd uit het feit dat het optreden van pleitbezorgers in beroep niet verplichtend gesteld is, afgeleid dat de beroeper verplicht is om te dagvaarden tegen een *bepaalden dag*, dewijl in andere als rechtsgeldig beschouwd werd de dagvaarding voor den rechter binnen den termijn van de wet, d. i. *binnen acht volle dagen*, overeenkomstig de gewone regelen van de rechtspleging gevolgd voor de rechtbank van eersten aanleg en bepaald door de artikelen 61 en 72 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Bedoeld arrest heeft voor gevolg dat een groot aantal akten van hooger beroep (meer dan 500 voor het arrondissement Brussel alleen) te niet worden gedaan en dat de pleiters, die hebben gemeend zich te moeten voorzien tegen het door den vrederechter in eersten aanleg gewezen vonnis, geen gelegenheid hebben om beroep in te stellen.

Een dergelijk gevolg lag zeker niet in de bedoeling van den wetgever; dienvolgens, in verband met de onzekerheid omtrent de juiste beteekenis van artikel 27 der samengeordende huishuurwetten, blijkt een bindende verklaring overeenkomstig artikel 28 van de Grondwet, noodzakelijk.

Ten einde een aantal van de betrokken personen niet te benadeelen, wordt, in de U voorgestelde oplossing, de rechtsgeldigheid erkend van de beroepen met dagvaarding binnen den termijn van acht volle dagen : die oplossing — die de ruimste is — brengt de wettelijkheid mede van de akten van hooger beroep met

dagvaarding tegen een bepaalden dag, zoodat de op de eene of de andere manier ingestelde beroepen die nog niet beslecht werden, van kracht blijven.

Bovendien zal die kwestie van rechtspleging grondig kunnen geregeld worden in het wetsontwerp tot herziening van de wetgeving in huishuurzaken, dat de Regeering eerlang zal indienen.

Op nog een ander punt hebben zich tegenstrijdigheden in de rechtspleging voorgedaan. Sommige rechters in hooger beroep in huishuurkwesties hebben gemeend, dat de bij artikel 27 der samengeordende huishuurwetten ingestelde bijzondere rechter een bijzondere rechtsmacht uitmaakte, onafhankelijk van de rechtbank van eersten aanleg waartoe die rechter behoort, en dat dienvolgens in de akte van beroep, gedaagd moest worden niet vóór de rechtbank van eersten aanleg, maar vóór den rechter in hooger beroep in huishuurkwesties.

Die zaak zal eveneens haar oplossing vinden in het wetsontwerp dat weldra aan de Kamers zal worden voorgelegd, maar in afwachting is het noodig — gezien het gebrek aan duidelijkheid van den door den rechter te beoordeelen wetstekst — de rechtsgeldigheid te erkennen van de beide tot nog toe gevolgde handelwijzen. Moest men thans het vraagstuk oplossen in den zin van een van die twee juridische opvattingen, dan zouden de belangen grootelijks benadeeld worden van velen onder de betrokken personen die, ten overstaan van een misschien dubbelzinnigen tekst, wel verplicht waren te kiezen tusschen de twee rechtsmiddelen die hun geboden leken.

Zooals ik er hooger op wees, blijven, in verband met de beteekenis van artikel 27 der huishuurwetten, een zeer groot aantal geschillen onopgelost. Daarom is het noodig, ten einde de werking der rechters in hooger beroep in huishuurkwesties niet te verlammen, dat het U voorgelegd wetsontwerp tot verklaring bij hoogdringendheid worde besproken en aangenomen.

De Eerste Minister,
Minister van Justitie,
P. POULLET.

CHAMBRE
des Représentants.

KAMER
der Volksvertegenwoordigers.

Projet de loi portant interprétation de l'article 27 des lois coordonnées sur les loyers des 20 février 1923, 27 décembre 1924 et 31 décembre 1925.

Wetsontwerp tot verklaring van artikel 27 der samengeordende huishuurwetten van 20 Februari 1923, 27 December 1924 en 31 December 1925.

ALBERT,

ROI DES BELGES,

A tous, présents et à venir, Salut.

Sur la proposition de Notre Premier Ministre, Ministre de la Justice;

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Premier Ministre, Ministre de la Justice est chargé de présenter en Notre Nom, aux Chambres législatives, le projet de loi dont la teneur suit :

ARTICLE UNIQUE.

L'article 27 des lois coordonnées sur les loyers des 20 février 1923, 27 décembre 1924 et 31 décembre 1925 est interprété en ce sens que la caractère facultatif attribué en degré d'appel au ministère des avoués n'a pas pour effet d'obliger l'appelant à assigner l'intéressé à comparaître à jour fixe.

L'intimé peut être assigné soit directement devant le juge désigné par le Roi, soit conformément à l'article unique, § 3, alinéa 3 de la loi du 25 octobre 1919, prorogée par les lois des 30 juillet 1921, 9 août 1923, 7 août 1924 et 21 août 1925.

Donné à Bruxelles, le 17 avril 1926.

ALBERT,

KONING DER BELGEN,

Aan allen, tegenwoordigen en toekomstenden, Heil.

Op voorstel van Onzen Eerste Minister, Minister van Justitie;

WIJ HEBBEN BESLOTEN EN WIJ BESLUITEN :

Onze Eerste Minister, Minister van Justitie, is gelast in Onzen Naam, bij de Wetgevende Kamers het wetsontwerp in te dienen waarvan de inhoud volgt :

EENIG ARTIKEL.

Artikel 27 van de samengeordende huishuurwetten van 20 Februari 1923, 27 December 1924 en 31 December 1925 wordt verklaard in dien zin dat, waar het optreden der pleitbezorgers in hooger beroep niet verplichtend is gesteld, dit niet ten gevolge heeft den beroeper te verplichten tot het dagvaarden van den belanghebbende tegen een bepaalden dag.

De belanghebbende kan worden gedagvaard, hetzij rechtstreeks vóór den door den Koning aangewezen rechter, hetzij overeenkomstig het eenig artikel, § 3, lid 3, der wet van 25 October 1919, verlengd door de wetten van 30 Juli 1921, 9 Augustus 1923, 7 Augustus 1924 en 21 Augustus 1925.

Gegeven te Brussel, den 17 April 1926.

ALBERT

PAR LE ROI :

*Le Premier Ministre,
Ministre de la Justice,*

VAN 'S KONINGS WEGE :

*De Eerste Minister,
Minister van Justitie,*

P. POULLET.