

CHAMBRE DES REPRÉSENTANS.

---

SÉANCE DU 19 JUIN 1833.

---

DÉVELOPPEMENS

*De la proposition de M. Liedts, relative aux actions en expulsion des fermiers et locataires.*

---

Messieurs,

L'art. 9 de la loi du 16 août 1790 porte que le juge-de-paix connaîtra de toutes les causes purement personnelles et mobilières sans appel, jusqu'à la valeur de 50 francs, et à la charge de l'appel jusqu'à la valeur de 100 francs.

A peine cette loi fut-elle portée par l'assemblée constituante, qu'une diversité de jurisprudence se déclara partout sur le point de savoir si les juges-de-paix pouvaient connaître des demandes en expulsion des fermiers et locataires.

Le 23 thermidor an IV, le Ministre de la Justice, Merlin, désirant ramener la jurisprudence à l'uniformité, adressa aux juges-de-paix une circulaire dans laquelle il fonde leur compétence sur ce seul motif, « que le droit de propriété serait illusoire, s'il fallait pour » une location de 200 francs par an accumuler délai sur délai, » lors de l'échéance du temps des congés, citer devant les tribu- » naux de conciliation, lever des procès verbaux, réitérer ensuite les » citations devant le tribunal civil, payer à grands frais des défen-

» seurs officieux, être privé, en attendant, de la faculté de louer, »  
 » enfin dépenser infiniment au delà du prix du loyer. »

On doit regretter sans doute que ce célèbre jurisconsulte n'ait pas appuyé son opinion sur d'autres considérations, et qu'il ne se soit pas aperçu que sa circulaire prouvait bien plus le vice de la loi que la mauvaise interprétation des tribunaux. Aussi sa lettre ne fit-elle aucune impression, et l'on continua à se partager sur la solution de la difficulté.

Plus tard, et lorsque le projet de code de procédure civile fut soumis aux cours et tribunaux, la cour de cassation proposa de placer parmi les actions d'une valeur indéterminée dont le juge-de-peace connaît sauf appel, *les contestations en matière de congé et locations verbales*; elle ajouta que cette extension de pouvoir lui paraissait d'une utilité si palpable, qu'elle ne croyait pas devoir l'appuyer par des raisonnemens.

Cette proposition ne reçut pas la sanction du législateur, et l'on en tira un nouvel argument en faveur de l'incompétence des juges-de-peace en cette matière.

Il serait inutile d'examiner ici, si cette doctrine est conforme aux principes de droit; s'il est bien vrai, comme on le juge communément, que l'action en déguerpissement est une action mixte par sa nature et indéterminée par sa valeur; si, au contraire, il n'est pas plus vrai de dire que c'est une action purement personnelle, et que, loin d'être indéterminée par sa valeur, les parties en ont d'avance fait l'appréciation, en fixant le prix du bail. Il suffit que vous sachiez que cette jurisprudence est aujourd'hui constante, et que la cour de Bruxelles surtout ne s'en est pas départie une seule fois depuis 30 ans. Que l'incompétence soit consacrée par la loi ou par la jurisprudence des arrêts, le résultat est le même pour les citoyens.

Si l'expérience prouve que la coutume a tant de force sur l'esprit du peuple, qu'elle finit par faire considérer comme bonnes et équitables les lois les plus absurdes, il faut croire, Messieurs, que la législation sur l'expulsion des fermiers et locataires est bien mauvaise, puisqu'une exécution de 30 ans n'a pu la rendre supportable, et que depuis notre réunion à la Hollande jusqu'à ce jour, des pétitions sans nombre sont venues, de tous les coins du royaume, en réclamer la révision.

C'est surtout à ceux qui se rappellent la simplicité de la procédure existant en Belgique avant sa réunion à la France, que la législation actuelle paraît intolérable : autrefois le propriétaire qui avait à faire déguerpir un locataire le citait devant les juges pédanés (*de smalle wetten*) et rentrait presque sans frais dans la possession de son bien.

En Hollande, d'après un usage fort ancien et toléré encore aujourd'hui dans quelques provinces, un commissaire de police, assisté du propriétaire, se rend chez le locataire, et si celui-ci ne peut lui fournir la preuve d'avoir payé le bail échu, il est expulsé de la maison sans autres formes de procès.

Ce n'est pas, Messieurs, que je veuille préconiser cette dernière législation, mais de cette absence de toute garantie pour le locataire, aux formalités multipliées, usitées chez nous, la distance est grande. Aujourd'hui, pour peu que le locataire soit de mauvaise foi, et c'est ce qu'on doit presque toujours attendre d'un débiteur aux abois, voici la route qu'à grands frais un propriétaire doit parcourir avant de rentrer en possession de son bien occupé par un locataire qui n'y a plus de droit :

Requête au président pour obtenir la permission de citer à bref délai, ou citation en conciliation, et levée du procès verbal de non-conciliation, citation devant le tribunal de première instance avec constitution d'avoué, jugement par défaut, levée du jugement, notification, opposition, nouvelle assignation, jugement définitif, levée de ce jugement, notification et exécution du même jugement.

Que résulte-t-il de là ? Qu'un locataire de mauvaise foi, sachant que le bien est reloué et doit être livré dans un temps donné, refuse de le quitter à la fin du bail, pour forcer le propriétaire à des sacrifices et à lui donner décharge des loyers arriérés; en un mot, que la propriété, comme disait Merlin, est presque illusoire. Cependant, vous n'ignorez pas, Messieurs, que l'un des devoirs les plus sacrés de la société est de garantir à chacun la jouissance de son bien : l'impôt que le citoyen paie à l'État est le sacrifice qu'il fait d'une partie de son revenu pour jouir avec sûreté de l'autre; si cette sûreté n'existe pas, l'impôt qu'on prélève n'est plus qu'une spoliation.

Il résulte encore de cette législation que dans certaines localités les propriétaires se rendent justice à eux-mêmes, soit en expulsant le locataire sans recourir au tribunaux, soit en enlevant portes et fenêtres ou en découvrant le toit, pour rendre la maison inhabitable. Il en résulte enfin que toutes ces formalités, qu'on pourrait croire introduites en faveur du preneur, tournent au préjudice du locataire honnête et de bonne foi. En effet, le bailleur, pour retrouver les frais éventuels qu'il pourrait être forcé de faire à l'échéance du bail, stipule un prix plus élevé que la véritable valeur locative, ou exige au moins un acte notarié qui le dispense de l'intervention du juge.

Après vous avoir exposé la nécessité de réviser sur ce point notre législation existante, permettez-moi, Messieurs, d'expliquer en peu de mots les dispositions des deux articles de ma proposition; elles sont, à une addition près, copiées de la loi d'organisation judi-

ciaire du mois d'avril 1827, qui n'a jamais été rendue exécutoire.

Le contrat de bail finit par l'expiration du terme pour lequel il a été contracté ou par la résolution.

Si le bail est expiré et que le preneur continue indûment sa jouissance, le juge-de-paix pourra connaître de la demande en expulsion des lieux, quel que soit le montant du prix du bail. Il est vrai que, pour savoir si cette jouissance se continue indûment et sans droit, le juge aura souvent à examiner s'il ne s'est pas opéré de tacite réconduction ; mais cette question qui, presque toujours gît en fait, exige bien moins de connaissances et de discernement que la solution des questions en matière possessoire, qui sont cependant placées dans les attributions des juges-de-paix.

La loi de 1827 restreignait cet article aux baux de maisons, et il en résultait cette singularité, que le juge-de-paix était compétent pour déclarer le contrat de bail d'une ferme résolu, pour défaut de paiement des fermages, et pour ordonner l'expulsion du fermier ; tandis qu'il était incompétent pour ordonner cette expulsion après l'expiration du bail.

Je ne vois pas, Messieurs, le motif déterminant de cette distinction : la 3<sup>e</sup> section de la seconde chambre des états-généraux en avait aussi fait la remarque, et elle reçut pour réponse du gouvernement : « Qu'on n'avait point étendu la juridiction du juge de can- »  
 » ton à l'expulsion des fermes et terres, parce que cet objet est »  
 » d'un trop grand intérêt dans plusieurs contrées, comme à l'égard »  
 » du fumier, des ustensiles aratoires, provisions, semailles, etc. »

Il est vrai que les bestiaux et ustensiles nécessaires à l'exploitation d'une ferme sont souvent d'une grande importance ; il est vrai aussi qu'on ne trouve pas aussi facilement une ferme convenable qu'une simple maison d'habitation ; et c'est pour ces motifs qu'il serait dangereux d'accorder indéfiniment l'exécution provisoire, nonobstant appel ou opposition du jugement qui ordonne l'expulsion ; mais faut-il pour cela rendre le juge-de-paix incompétent pour connaître de la demande en expulsion ? Évidemment non ; et les auteurs de la loi de 1827 l'ont si bien senti, qu'ils placèrent expressément dans la compétence de ce juge la demande en résolution des baux de fermes pour non-paiement des fermages : or, celui qui continue indûment sa jouissance après l'expiration du bail, mérite bien moins de ménagement que celui qui est en retard de payer le bail : l'un détient le bien d'autrui illégalement ; l'autre l'occupe en vertu d'un contrat, et s'il est en retard de payer, des obstacles indépendans de sa volonté peuvent en être la cause.

Je pense donc, Messieurs, que cette addition, faite à la loi de 1827, obtiendra votre approbation.

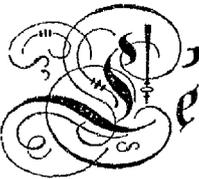
L'art. 2 de ma proposition est littéralement le même que l'art. 42 de la même loi.

Vous remarquerez que cet article ne parle que d'une seule cause de résolution, quoiqu'il en existe beaucoup d'autres : c'est qu'en effet cette cause dépend de la vérification d'un fait, le plus souvent très-facile à éclaircir, tandis que les autres causes de résolution dépendent de l'interprétation des clauses du contrat, et supposent presque toujours des études en droit trop étendues pour qu'on puisse les abandonner à la connaissance des juges-de-paix.

Voilà, Messieurs, les développemens que j'ai cru devoir donner à l'appui de ma proposition. Si vous l'adoptez, votre loi sera accueillie comme un bienfait par tous ceux qui ont des propriétés en Belgique.

*Signé*: LIEDTS.

---

 Leopold ,

Roi des Belges ,

*A tous présens et à venir, Salut :*

Vu l'art. 9 de la loi du 16 août 1790 ;  
Nous avons, de commun accord avec les Chambres, etc.

ARTICLE PREMIER.

En attendant la révision de la loi du 16 août 1790, les juges-de-paix connaîtront à charge d'appel des demandes en expulsion des preneurs des maisons, terres et fermes, quel que soit le montant du prix du bail, lorsqu'après l'expiration du bail les preneurs prolongeront indûment leur jouissance.

S'il s'agit d'une maison, leurs jugemens seront exécutoires nonobstant appel ou opposition, quel que soit le montant annuel du loyer.

ART. 2.

Ils connaîtront également des demandes en résolution de baux des maisons, terres et fermes, pour défaut de paiement du loyer ou fermage, sans appel, lorsque le prix annuel n'excèdera pas 100 francs, et à charge d'appel, lorsque le prix annuel de bail n'excèdera pas 200 francs.

Mandons et ordonnons, etc.

Bruxelles, le 18 juin 1833.

*Signé*, LIEDTS.