

Chambre des Représentans.

SÉANCE DU 5 AOUT 1833.

Rapport de la commission chargée de l'examen de
la proposition de M. LIEDTS, relative aux actions
en expulsion des fermiers et locataires (1).

MESSIEURS,

La proposition faite par notre honorable collègue, M. Liedts, a pour objet d'étendre la compétence des juges de paix aux actions en expulsion des fermiers et locataires, quels que soient le prix et la durée du bail, ainsi qu'aux demandes en résolution pour défaut de paiement, lorsque le prix annuel du bail n'exécède pas 200 francs.

En fait, la législation sur la procédure à laquelle ces actions sont soumises est imparfaite et depuis long-temps de nombreux inconvéniens réclament l'intervention du pouvoir législatif en cette partie.

Mais pour faire cesser ces inconvéniens convient-il, est-il d'ailleurs indispensable d'élargir autant le cercle des attributions des justices de paix ?

C'est la question que cette proposition soulève.

Les développemens que M. Liedts lui a donnés ont déjà dû vous faire pressentir, Messieurs, qu'elle doit rencontrer de sérieuses difficultés. Si la doctrine de M. Merlin, dans la circulaire du 23 thermidor an 4, ne fit pas impression, si plus tard, lorsqu'il s'est agi du code de procédure, ce fut en vain que la cour de cassation de France

(1) Cette commission était composée de messieurs FALLON, *président-rapporteur*, ANGILLIS, THIERPONT, FLEUSSU et DU BUS.

proposa d'attribuer aux juges de paix *les contestations en matière de congé et locations verbales*, vous avez dû en conclure que de bien puissantes considérations existaient pour que, sur ce point, la loi du 24 août 1790 ait pu résister à ces autorités.

Et, en effet, si la juridiction exceptionnelle des juges de paix pouvait faciliter et accélérer la rentrée en possession du propriétaire, lorsque le bail trouvait sa fin, soit par l'expiration du terme conventionnel, soit par suite de congé ou de résolution; d'un autre côté, l'intérêt de l'agriculture ne réclamait pas moins en faveur des fermiers et locataires la conservation des garanties que leur assurait la juridiction ordinaire.

Cette juridiction exceptionnelle pouvait être utile en ce qu'elle pouvait plus promptement comprimer la résistance d'un locataire de mauvaise foi, mais aussi elle pouvait devenir préjudiciable au fermier de bonne foi, lorsqu'en but aux caprices et aux exigences du propriétaire ou bien à de cupides calculs, il avait le plus besoin de toute la protection du droit commun.

A la vérité, il ne faut que du discernement pour la vérification d'un fait et c'est souvent en fait que git la question de savoir si c'est *induelement* que le locataire prolonge sa jouissance, mais il est vrai aussi que tout aussi souvent les questions de déguerpissement sont subordonnées à des questions de tacite réconduction, de validité ou d'opportunité de congé; d'interprétation ou de résolution de contrat et, pour résoudre ces questions, il faut plus que du discernement; il faut connaître les lois et les principes du droit.

Comme le fait observer l'auteur de la proposition, il ne faut pas moins de connaissances et de discernement pour la solution des questions possessoires qui sont cependant placées dans les attributions des juges de paix.

Mais, d'abord, la solution d'une question en matière possessoire ne porte pas préjudice à la question de propriété, tandis que la fortune d'un fermier, qui ne consiste le plus souvent que dans l'exploitation de sa ferme, peut se trouver entièrement engagée et compromise dans la solution d'une question de résiliation, de congé ou de tacite réconduction.

La similitude n'est donc pas exacte; et puis, si l'on considère l'importance des matières possessoires et les difficultés dont elles

se trouvent souvent hérissées, il serait peut-être plus rationnel, si l'on voulait toucher à la loi de 1790, de restreindre en ce point la compétence des juges de paix, plutôt que de l'étendre, par analogie à des matières plus importantes encore, puisqu'il ne s'y agit pas seulement de régler provisoirement le sort de la possession, mais de statuer sur le fond du droit à la jouissance.

Tels sont, messieurs, la plupart des motifs en présence desquels on a depuis si long-temps reculé avant de toucher à la loi de 1790 sur la compétence des juges de paix en ce qui concerne le contrat de louage.

On peut y ajouter que les justices de paix, qui n'avaient été instituées que pour décider des contestations de peu d'importance, n'avaient pas même répondu aux espérances que l'on en avait conçues et, qu'en général, leur personnel était loin d'offrir toutes les garanties désirables. Enfin il fallait rompre l'ordre des juridictions auquel il ne faut jamais attenter sans une extrême circonspection et l'on fut retenu par la crainte de n'obtenir d'autre résultat que d'avoir déplacé les difficultés et les inconvéniens sans avoir aidé à les faire cesser.

Cependant, sur la fin du gouvernement précédent, ce que les législateurs français n'avaient osé entreprendre, fut exécuté dans la loi d'organisation judiciaire qui n'allait pas tarder à recevoir son exécution, lorsque la révolution de 1830 éclata; et c'est, comme le dit M. Liedts, de cette loi qu'il a extrait le sujet de sa proposition, sauf une addition qu'il a jugée nécessaire.

Voici, du reste, et en termes, les articles de cette loi du 18 avril 1827, qui sont reproduits dans le projet de M. Liedts.

« Art. 41. Ils connaîtront (les juges de paix), à charge d'appel, » des demandes en expulsion des locataires des maisons, quel que » soit le montant des loyers, lorsqu'après l'expiration du bail, les » locataires prolongeront *indument* leur jouissance. Leurs jugemens » seront dans ce cas exécutoires, nonobstant appel ou opposition.

» Art. 42. Ils connaîtront également des demandes en résolu- » tion de baux des maisons et fermes pour défaut de paiement » du loyer ou fermage, sans appel, lorsque le prix annuel du bail » n'excédera pas 50 florins, et, à charge d'appel, lorsque le prix » annuel du bail n'excédera pas 200 florins. »

Comme vous voyez, messieurs, la difficulté est plutôt tranchée que résolue par ces deux articles, et c'est l'auteur de la proposition qui vous le fait lui-même remarquer.

Il signale, en effet, et avec raison, cette singularité que, suivant cette loi, 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 restait incompétent pour ordonner cette expulsion après l'expiration du bail.

Ce n'est cependant pas là le seul défaut remarquable de cette loi.

Il n'est pas toujours facile, surtout à la campagne, et lorsqu'il ne s'agit pas d'une ferme proprement dite, de discerner ce qui doit être considéré comme principal sujet du bail, lorsqu'il a pour objet une maison à laquelle se trouve annexé un terrain cultivable de plus ou moins grande étendue.

Dans des cas semblables, et ils sont nombreux, comment faudrait-il asseoir la compétence du juge de paix ?

Sera-t-elle régie par la maison ou par le terrain qui y est annexé, soit au moyen d'une ventilation, soit au moyen d'une enquête pour savoir si le terrain ne produit pas au-delà de la consommation domestique ?.... C'est là une difficulté qui n'est résolue ni dans la loi du 18 avril 1827, ni dans le projet qui vous est proposé.

Suivant cette loi et ce projet, le juge de paix pourrait prononcer, *sans appel*, la résolution à défaut de paiement et par suite le déguerpissement, si le prix annuel n'excède pas 100 francs, et soit qu'il s'agisse de maison ou de ferme; et, cependant, ce n'est qu'à *la charge d'appel* qu'il pourrait ordonner le déguerpissement à l'expiration du bail quelle que soit la modicité du prix.

A part ces imperfections et abstraction faite au danger d'innover aussi largement à l'ordre actuel des juridictions en cette matière, il est encore d'autres considérations importantes qu'il ne faut pas perdre de vue avant d'emprunter une portion des dispositions de la loi d'organisation judiciaire de 1827, pour en faire application à la législation actuelle dans l'état où elle se trouve.

Dans cette loi d'organisation judiciaire, on ne s'était pas occupé seulement et isolément de la compétence des juges de paix en matière de location, on s'était attaché à régler et à coordonner entre eux tous les différens degrés de juridiction.

Si, par l'article 42, la compétence du juge de paix sur les demandes en résolution de baux pour défaut de paiement avait été étendue, sans appel, jusqu'à 50 florins de prix annuel du bail, et, à charge d'appel, jusqu'à 200 florins, c'est que, par l'article 38 sa compétence avait été réglée sur ces mêmes valeurs pour toutes les actions purement personnelles et mobilières sans distinction, tellement que la disposition relative aux baux rentrait dans la règle générale et qu'il y avait tout au moins uniformité de principes.

En allant jusque là, d'ailleurs, tant pour la matière des locations que pour les autres matières mobilières et personnelles, on s'était attaché en même temps à entourer de plus de garanties, dans son personnel, l'institution des juges de paix, de manière que ce qui, peut-être, pouvait être bon alors que cette loi d'organisation eût pu recevoir son exécution dans son ensemble, pourrait bien être mauvais dans son application par partie à l'état actuel des choses où nos justices de paix laissent encore beaucoup à désirer.

Sous ces diverses considérations, votre commission dont j'ai l'honneur d'être l'organe, tout en applaudissant à la sollicitude de l'auteur de la proposition, et tout en reconnaissant avec lui la nécessité de faire cesser les inconvénients qu'il a signalés, croit qu'il est prudent d'ajourner la discussion du projet, aussi largement qu'il est proposé, jusqu'au moment où la nouvelle organisation de nos justices de paix sera achevée, et où, en conformité de ce que la constitution attend de nous, nous nous occuperons définitivement de l'organisation du pouvoir judiciaire et de la révision du code de procédure.

Votre commission ne vous propose pas toutefois de vous arrêter à cet acte de prudence, et elle vous convie à rechercher avec elle si entre temps il n'y aurait pas moyen de réduire, si pas de faire cesser tous les inconvénients autrement qu'en donnant provisoirement une aussi grande étendue à la compétence des juges de paix.

Dans l'état actuel de la législation, cette compétence en matière de location, n'agit qu'imparfaitement, parce qu'elle n'a pas été suffisamment déterminée et que l'on s'est refusé par suite à déterminer, par la valeur même du titre, les différens effets qu'il pouvait produire et les mesures d'exécution qu'il pouvait réclamer.

Il semble possible, sans reculer les bornes de la compétence du juge de paix, d'y apporter provisoirement de l'amélioration dans les intérêts de la petite propriété.

Dans le cas où la valeur des loyers ou fermages pour toute la durée du bail n'exécède pas les limites tracées à la justice de paix par la loi de 1790, l'appréciation du titre en son entier appartient au juge de paix. Dès lors il paraît rationnel qu'il puisse connaître du titre en son entier, et statuer sur tout ce qui a rapport à son exécution.

Par la même raison, si ce titre a donné lieu à une saisie-gagerie, il semble que c'est à lui qu'il appartient de prononcer sur la demande en validité, comme ce doit être à lui et non au président du tribunal de première instance qu'il doit appartenir d'autoriser cette mesure d'exécution lorsqu'il peut être urgent d'y procéder à l'instant.

En ce qui touche maintenant les intérêts plus élevés de la propriété dont le juge de paix ne peut pas connaître, si, ce qui est vrai, l'action des tribunaux de première instance est trop lente, favorise trop la mauvaise foi et n'absorbe que trop souvent le principal par des frais trop considérables, il paraît également possible d'y apporter remède autrement qu'en faisant sortir cette action de la juridiction ordinaire pour la livrer au tribunal d'exception.

En effet, dans le cas où le bail ne peut être soumis à la compétence du juge de paix, il est un moyen facile de simplifier et d'accélérer la demande en déguerpissement sans proroger la juridiction extraordinaire.

L'article 806 du code de procédure a établi la voie du référé et elle a ouvert cette voie indéterminément pour tous les cas d'urgence et spécialement pour le cas où il s'agit de statuer sur les difficultés relatives à l'exécution d'un titre exécutoire ou d'un jugement.

Lorsque l'on fait attention à la controverse que cet article a soulevée et aux dérisions en sens invers qu'il a provoquées, il est permis de croire que, sans une disposition spéciale de la législature, il recevrait difficilement son application à l'expulsion des fermiers ou locataires.

Mais, Messieurs, si, dans l'intérêt de l'agriculture qui se lie si intimement aux intérêts généraux du pays, vous pensez, et telle est l'opinion de votre commission, que l'on doit considérer comme cas d'urgence celui où le fermier prolonge induement sa jouissance et s'obstine à ne pas vouloir déguerpir, alors rien n'empêche de charger, par une disposition formelle de loi, le président du tribunal de 1^o instance ou autre juge tenant le référé, de statuer provisoire-

ment sur les demandes en expulsion, en réservant au tribunal de statuer définitivement au principal.

Le juge à qui vous confieriez cette mission occupe un rang dans la magistrature qui offre toutes les garanties désirables, et à cet avantage se joindra celui de la procédure la plus cèlebre et la moins coûteuse.

Sans doute, en agissant ainsi, on ne doit pas se flatter de parer à tous les inconvéniens, mais du moins on peut espérer que, sans anticiper sur les modifications qu'il conviendra de faire subir à la loi de 1790, lorsqu'on s'occupera de l'organisation du pouvoir judiciaire et du code de procédure, on les aura réduits considérablement, et d'ici lors l'expérience de la loi transitoire servira d'ailleurs de leçon.

Il n'est pas inutile, Messieurs, de vous faire remarquer, en finissant, que M. Liedts a pris part aux discussions qui ont eu lieu dans le sein de la commission; et comme sa proposition avait été suggérée uniquement dans le but louable de simplifier la procédure des actions en expulsion, il n'a pas hésité à se rallier aux modifications qu'on lui a fait subir, du moment qu'il s'est convaincu que son but était atteint.

Voici donc, Messieurs, le projet de loi que votre commission, d'accord avec l'auteur de la proposition primitive, a l'honneur de soumettre à votre adoption.

Le président-rapporteur,

FALLON (ISIDORE).

PROJET DE LOI.

LÉOPOLD, Roi des Belges,

A tous présents et à venir salut!

Nous avons, de commun accord avec les Chambres, décrété et nous ordonnons ce qui suit :

ARTICLE PREMIER.

Lorsque la valeur des loyers ou fermages, pour toute la durée du bail, n'excède pas les limites de la compétence, le juge de paix connaîtra tant de la demande en résolution du bail que de celle en expulsion à son expiration; il connaîtra, dans le même cas, de la demande en validité de saisie-gagerie, dont il pourra même permettre, sur requête, l'établissement à l'instant.

Dans ces cas, le jugement sera exécutoire provisoirement, nonobstant opposition ou appel et sans caution.

ART. 2.

Lorsque le juge de paix n'est pas compétent pour en connaître, la demande en expulsion formée, soit à l'expiration du bail, soit à cause d'une demande en résolution pour défaut de paiement, pourra être portée directement en référé devant le président du tribunal de première instance qui statuera provisoirement sur la demande, sans préjudice au principal pour lequel les parties pourront se pourvoir à l'audience sans préliminaire de conciliation.

L'ordonnance sera exécutoire sur la minute, nonobstant opposition ou appel et sans caution.

Mandons et ordonnons, etc.