

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 1^{er} AVRIL 1887.

Simplification de la procédure et réduction des frais de la procédure en expulsion des locataires de maisons ou appartements d'un faible loyer.

EXPOSÉ DES MOTIFS.

MESSIEURS,

Depuis longtemps des pétitions n'ont cessé d'être adressées de tous les points du pays à la Législature à l'effet d'obtenir la diminution des frais de la procédure en expulsion des locataires de maisons ou appartements d'un faible loyer.

Le rapport déposé par M. Dohet, dans la séance de la Chambre des Représentants du 15 janvier 1866 (*Annales parlementaires*, session 1885-86, p. 324), constate que les réclamations à ce sujet remontent à 1851 « et que » depuis, la question a été examinée, débattue, discutée à de nombreuses reprises. »

Les maisons louées à un prix supérieur à celui indiqué au projet sont généralement garnies de meubles d'une valeur suffisante pour permettre au propriétaire de poursuivre utilement le paiement de loyers arriérés ; la vente sur saisie des meubles produit presque toujours la somme nécessaire pour couvrir les frais de la procédure et le montant des sommes dues au propriétaire.

Mais il n'en est plus ainsi quand il s'agit d'habitations louées à des prix moindres ; le privilège du propriétaire ne donne qu'une garantie illusoire, parce que le plus souvent la valeur des meubles de la maison louée n'atteint pas le montant des frais imposés au propriétaire par la procédure. Aussi, dans la plupart des cas de l'espèce, les propriétaires renoncent à réclamer le paiement de ce qui leur est dû, et se bornent à poursuivre l'expulsion des locataires en défaut de satisfaire à leurs obligations.

Encore, dans bien des cas, les frais de l'instance en expulsion atteignent

un chiffre relativement considérable et entraînent pour le propriétaire la perte d'une somme équivalente à plusieurs mois de loyer.

A cet inconvénient de la procédure actuelle, s'en ajoute un autre non moins grave ; les formalités et délais exigés par la loi permettent au locataire de mauvaise foi de paralyser pendant un temps assez long l'exercice des droits du propriétaire. Aussi n'est-il pas étonnant que les réclamations rappelées plus haut se soient affirmées, pendant ces derniers temps, avec une nouvelle intensité

Une réforme ayant pour but et pour résultat de rendre la procédure en expulsion plus rapide et moins coûteuse constituera une mesure favorable aux intérêts bien compris de la classe ouvrière, non moins qu'aux intérêts légitimes des propriétaires.

En effet, si ceux-ci sont appelés à retirer un avantage direct de la simplification de la procédure et de la diminution des frais, il est non moins certain que cet avantage aura pour résultat d'amener bientôt une diminution dans le prix du loyer des maisons occupées par les classes les plus pauvres. Le taux du loyer est fixé non seulement en raison de la valeur de l'immeuble, mais encore pour une part considérable en raison des risques et des frais causés par la procédure.

Dans la fixation du loyer, le propriétaire ne peut pas ne point tenir compte des pertes et des frais auxquels il est nécessairement exposé. La diminution des risques entraînera donc une diminution du taux de la rente, et profitera, en réalité, au locataire de bonne foi non moins qu'au propriétaire. Le premier supportera un loyer moindre, le second sera plus assuré d'être payé.

Le principe du projet de loi se justifie par ces considérations et il est d'autre part permis d'espérer que son adoption aura pour conséquence prochaine d'encourager l'œuvre éminemment utile de la construction d'habitations ouvrières saines et à bon marché.

Le bénéfice de la nouvelle loi est réservé aux habitations dont le loyer annuel ne s'élève qu'à 150 ou 300 francs selon les localités ; il convient, en effet, de ne l'appliquer qu'aux maisons qui servent, au moins généralement, aux classes ouvrières.

Tout en simplifiant les formalités et en réduisant les frais de la procédure d'expulsion, le projet a soin de sauvegarder aussi dans une large mesure les droits des locataires et de leur faciliter les moyens de se défendre. Les articles 6 et 7 accordent de plein droit le bénéfice du *Pro deo* aux actes de procédure que les locataires peuvent avoir à poser dans ce but. L'opposition est exempte du timbre, et l'huissier est tenu d'y procéder sans pouvoir exiger de salaire ; le procès-verbal d'expulsion et les copies sont affranchis des mêmes impôts ; enfin, la procuration du défendeur peut se donner sur la citation et est elle-même exempte de l'enregistrement.

Ces mesures, qui imposeront au Trésor quelques sacrifices, se justifient par la nécessité d'une procédure rapide, qui ne laisse pas à l'indigent le temps nécessaire pour obtenir le *Pro deo*.

Le projet ne modifie pas la compétence du juge de paix ; il se borne à substituer l'ordonnance, exécutoire sur minute, au jugement, qui ne l'est que sur expédition. Il supprime la signification préalable, ainsi que l'opposition à moins qu'elle n'ait été réservée par le juge.

Il est statué sur l'opposition dans la même forme que sur la demande d'expulsion.

L'ordonnance déboutant le demandeur et celle qui accueille l'opposition, conférant des droits au défendeur, seront conservées au greffe.

L'article 4 du projet applique aux ordonnances le principe établi par l'article 17 du Code de procédure civile.

Le droit de procéder à l'expulsion, maintenu aux huissiers, est confié en outre, par extension d'attributions, à divers agents de la force publique, qui déjà fonctionnent en vertu du tarif criminel du 18 juin 1853.

Enfin, la copie des actes de poursuite, remise au défendeur, lui permet de s'assurer de la régularité de l'expulsion et de relever l'appel, s'il y a lieu.

Le mode d'expulsion proposé ne présente pas d'inconvénient. Dans la pratique, le propriétaire n'a recours d'ailleurs à la voie judiciaire qu'après une tentative amiable.

En résumé, le projet de loi, en simplifiant la procédure et en réduisant les frais, favorise en même temps la défense du locataire et ne lui enlève aucune garantie. Il concilie dans son ensemble les intérêts de celui-ci avec les droits légitimes du propriétaire en accordant aux uns comme aux autres une égale protection.

Le Ministre de la Justice,

J. DEVOLDER.

Le Ministre des Finances,

A. BEERNAERT.



PROJET DE LOI.**LÉOPOLD II,****ROI DES BELGES,***A tous présents et à venir, Salut.*

Sur la proposition de Nos Ministres de la Justice et des Finances,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

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

ARTICLE PREMIER.

Lorsque le montant du loyer n'excède pas 150 francs par an dans les communes de moins de 5,000 habitants, et 500 francs dans les autres communes, le juge de paix statue sur les demandes en expulsion de locataire par une ordonnance mise au bas de l'exploit original de citation.

L'ordonnance est délivrée à la partie demanderesse.

En cas de rejet de la demande, elle est déposée au greffe.

L'ordonnance d'expulsion détermine le délai endéans lequel les lieux devront être vidés. Ce délai ne peut dépasser 15 jours à partir de la date de l'ordonnance, ou de celle de sa signification quand le droit d'opposition a été réservé.

ART. 2.

L'ordonnance est exécutoire sur minute sans signification préalable. Elle n'est pas susceptible d'opposition. Toutefois lorsque la copie de la citation n'a pas été remise au défendeur personnellement, ou à une personne habitant avec lui, le juge de paix peut, en prononçant l'expulsion, réserver à la partie condamnée par défaut le droit de former opposition à l'ordonnance dans un délai maximum de 5 jours à partir de la signification qui en sera faite par l'huissier de la justice de paix ou tel autre à ce commis.

ART. 3.

L'opposition est signifiée conformément à l'article 20 du Code de procédure civile.

Le juge de paix statue par une ordonnance mise au bas de la copie ou de l'original de l'exploit d'opposition.

Lorsqu'elle déboute le défendeur, elle est délivrée au demandeur, et est exécutoire sans signification préalable.

Elle est déposée au greffe dans le cas où l'opposition est admise.

ART. 4.

L'ordonnance prononçant l'expulsion et celle de débouté d'opposition sont exécutoires par provision nonobstant appel et sans caution.

ART. 5.

L'expulsion peut être opérée soit par un huissier, soit par un gendarme, par un commissaire ou agent de police ou par un garde champêtre.

Le procès-verbal qui en est rédigé fait mention de la personne à laquelle il a été laissé copie tant dudit procès-verbal que de l'ordonnance d'expulsion, si elle n'a pas été signifiée, et, le cas échéant, de celle de débouté d'opposition.

Il est alloué à l'agent instrumentant dans les villes de :

1 ^{re} classe	4 francs
partout ailleurs	3 »

Il est, en outre, accordé à l'agent, lorsqu'il est obligé de se transporter à deux kilomètres au plus de sa résidence, une indemnité de voyage fixée à 25 centimes par kilomètre parcouru tant en allant qu'en revenant.

ART. 6.

La procuration de la partie représentée par un mandataire peut être donnée en marge de l'original ou de la copie de l'exploit.

ART. 7.

L'exploit d'opposition, le procès-verbal d'expulsion et les copies sont exempts du timbre.

Les deux actes ainsi que la procuration du défendeur et les ordonnances sont exempts de l'enregistrement.

Le défendeur n'est pas astreint au paiement du salaire de l'huissier pour l'exploit d'opposition, sauf recouvrement sur la partie adverse si elle succombe.

Donné à Laeken, le 31 mars 1887.

LÉOPOLD.

PAR LE ROI :

Le Ministre de la Justice,

J. DEVOLDER.

Le Ministre des Finances,

A. BEERNAERT.