

SÉNAT DE BELGIQUE.

RÉUNION DU 21 JUILLET 1924

Rapport de la Commission de la Justice, chargée d'examiner le Projet de Loi prorogeant et modi- fiant la loi sur les loyers du 20 février 1923.

*(Voir les n°s 211, 298, 372, 378, 387, 396, 402, 408 et les Ann. parl.
de la Chambre des Représentants, séances des 17, 18 et 23 juillet 1924
et le n° 241 du Sénat.)*

Présents : MM. le comte GOBLET D'ALVIELLA, président ; le baron DE
BECKER REMY, DESWARTE, DU BOST, MAGNETTE, PIRARD, VAN FLETEREN
et VAUTHIER, rapporteur.

MADAME, MESSIEURS.

La Commission de la Justice, dans le troisième rapport qu'elle présenta
au Sénat concernant la loi sur les loyers aujourd'hui en vigueur, avait
eu pouvoir résumer ses espérances dans la formule suivante : « Puisse
l'année 1926 nous ramener au régime du droit commun. »

Il est fort à craindre, malheureusement, que ce souhait ne soit pas exaucé.

Cependant, l'heure n'a-t-elle pas enfin sonné de renoncer au régime d'exception
et d'expédients sous lequel nous avons vécu depuis la fin de la guerre
et de recourir au principe de la liberté des contrats ? D'excellents esprits
le pensent et ils allèguent en faveur de cette opinion des arguments dont
on ne saurait contester le caractère sérieux. Mais on doit reconnaître également
que d'autres personnes, dont on ne peut mettre en doute l'impartialité
et le dévouement aux intérêts du pays, appréhendent sincèrement un retour
immédiat au droit commun ; elles craignent qu'un grand nombre de loca-
taires ne se trouvent à la merci de propriétaires intransigeants et que des
expulsions trop nombreuses ne créent un véritable péril social.

En présence de l'incertitude qui enveloppe les conséquences que pourrait
engendrer un brusque retour au droit commun, une sorte d'opinion moyenne
s'est dégagée, selon laquelle ce retour si désirable au droit commun doit se
réaliser au moyen d'étapes successives.

La loi du 20 février 1923 constituait bien certainement une étape de ce
genre. Le projet de loi déposé par le Gouvernement apparaissait comme une
étape nouvelle. Il était sans doute loisible à chacun de discuter la valeur de
ce pas en avant, de le trouver, soit un peu trop timide, soit trop audacieux.

Mais enfin, un pas en avant d'une importance indéniable était proposé et l'on ne pouvait que remercier le Gouvernement d'avoir convié le pouvoir législatif à l'accomplir.

La Chambre des Représentants, en repoussant le projet du Gouvernement, et en prorogeant purement et simplement (sauf de légères modifications) la loi du 20 février 1923, a pris une résolution d'une extrême gravité. Le danger de sa décision réside moins encore dans le maintien d'une situation pleine d'inconvénients et de disparates, que dans une sorte d'étendace fâcheuse à conférer à cette situation un caractère, sinon définitif, du moins indéfini, et cela au détriment des propriétaires.

C'est là une solution à laquelle nous ne pensons pas que le Sénat consente à se rallier.

Nous voulons bien admettre que l'on demande aux propriétaires certains sacrifices dans l'intérêt de la paix publique ; nous ne contestons pas qu'ils doivent apporter leur contribution à des mesures qui ont pour but d'adapter prudemment et graduellement les conditions de location des immeubles aux circonstances économiques actuelles. Mais nous aurions beaucoup de peine à proclamer la convenance et l'équité d'une législation qui se proposerait de faire peser presque exclusivement sur les propriétaires le fardeau d'un régime qui déroge au droit commun. Une telle manière d'agir, qui favorise systématiquement une catégorie de citoyens au préjudice d'autres citoyens également dignes d'intérêts, semble tout au moins procéder d'une pensée d'expropriation.

La Commission de la Justice s'est demandée sous quelle forme pourrait utilement se produire sa protestation.

Le rejet pur et simple du texte de la Chambre des Représentants ne serait rien de plus qu'une manifestation assez vaine. Nous avons pour devoir de légiférer et de substituer à une solution qui nous paraît inquiétante, une solution que nous estimons meilleure et qui cependant soit empreinte d'un esprit de transaction assez prononcé pour que nous puissions nourrir l'espoir de voir la Chambre des Représentants y adhérer à son tour.

Si la question était entière, nous pourrions évidemment songer à apporter à la loi du 20 février 1923 des changements plus profonds que ceux qu'avait conçus le Gouvernement, et encore doit-on constater que le Gouvernement a renoncé lui-même à certaines parties de son projet initial. Mais l'allure qu'ont prise les discussions de la Chambre des Représentants donne à penser qu'en allant au delà du texte que le Gouvernement a considéré, en fin de compte, comme suffisant, on aboutirait à un conflit insoluble entre les deux assemblées. Dès lors, nous inspirant de l'exemple que le Gouvernement nous a donné, nous croyons qu'il convient de reprendre la rédaction qu'il a admise et de la proposer au vote du Sénat sous forme d'amendements qui viendront s'ajouter au texte adopté par la Chambre des Représentants.

Des trois amendements que nous proposons, l'un tend à affranchir du régime de la prorogation les communes de moins de 5,000 âmes qui ne sont pas limitrophes de communes plus peuplées ; le second tend à rendre possibles les travaux commandés par la salubrité ou la sécurité publique ; le troisième a pour but de permettre le relèvement des loyers jusqu'à concurrence de 150 p. c. par rapport à la valeur de 1914.

Sous la réserve de ces amendements ainsi que d'un amendement de la Chambre des Représentants qui donne plus de liberté aux propriétaires d'immeubles dont le loyer en 1914 n'excédait pas 1,500 francs, le régime institué par la loi du 20 février 1923 demeure ce qu'il était. Il est simplement prolongé pour une durée d'un an. Il importe, à ce propos, de faire une

remarque. Les situations qui se sont constituées régulièrement sous l'empire et par application de la loi du 20 février 1923, ne subissent aucune atteinte par le fait de la loi qui nous est soumise. Le bailleur qui a exigé 100 p. c. d'augmentation sous l'empire de cette loi ne pourra réclamer davantage pour la fraction restant à courir de la période que cette loi régit. Les conventions qui, depuis la loi du 20 février 1923, ont été valablement conclues pour le temps qui précède ainsi que pour le temps qui suivra la date d'expiration de cette loi, ne seront nullement affectées par la loi nouvelle. En d'autres termes, le projet de loi sur lequel le Sénat est appelé à statuer, entend protéger les locataires, pendant une année encore, contre le double danger d'une expulsion arbitraire ou d'exigences accablantes ; elle ne saurait avoir pour objet d'enlever leur force obligatoire à des conventions conclues en pleine connaissance de cause et avec une entière liberté.

Plusieurs membres de la commission se sont déclarés partisans de l'adoption du projet voté par la Chambre des Représentants et n'ont pu dès lors se rallier aux conclusions du présent rapport.

Le Rapporteur,
M. VAUTHIER.

Le Président,
Comte GOBLET D'ALVIELLA.

Amendements proposés par la Commission de la Justice au Projet de Loi admis par la Chambre des Représentants.

*I**bis**.* — Il est ajouté un article *2bis* rédigé comme suit :

« La loi ne s'applique pas aux communes dont la population, au 1^{er} janvier 1924, n'atteignait pas 5,000 habitants, à moins que ces communes ne soient limitrophes de communes dépassant elles-mêmes ce chiffre. »

*I**ter**.* — A l'article 3, paragraphe 2, il est ajouté, après le premier alinéa, une disposition ainsi conçue :

« Elle ne peut mettre obstacle à des travaux qui seraient reconnus indispensables, par les pouvoirs compétents, dans un intérêt de salubrité ou de sécurité publique. »

*I**Vbis**.* — A l'article 7, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, les mots : « à concurrence de 100 p. c. » sont remplacés par les mots : « à concurrence de 150 p. c. ».

*I**bis**.* — Een artikel *2bis* luidende als volgt wordt ingevoegd :

« De wet is niet van toepassing in de gemeenten waarvan de bevolking op 1 Januari 1924 minder bedroeg dan 5,000 inwoners, tenzij die gemeenten aan andere gemeenten grenzen, waarvan de bevolking dit cijfer overschrijdt. »

*I**ter**.* — Bij artikel 3, paragraaf 2, wordt na het eerste lid, eene bepaling ingelascht, luidende :

« Kunnen verder daardoor niet worden verhinderd, werken welke doode bevoegde machten in het belang der gezondheid of der openbare veiligheid onontbeerlijk zouden bevonden zijn. »

*I**Vbis**.* — In artikel 7, paragraaf 1, 1^e lid, worden de woorden : « met ten hoogste 100 t. h. » vervangen door de woorden : « met ten hoogste 150 t. h. »