

SÉNAT DE BELGIQUE

RÉUNION DU 17 DÉCEMBRE 1926

Rapport de la Commission de la Justice, chargée de l'examen du Projet de Loi portant revision de la législation exceptionnelle en matière de baux à loyer. (Texte amendé par la Chambre des Représentants.)

(Voir les nos 110, 140, 147, 150, 152, 156, 163, 164, 169, 176, 181, 188 (session de 1925-1926), 10 (session de 1926-1927) et les Annales parlementaires du Sénat, séances des 16 et 30 juin ; 1^{er}, 6, 7, 8, 15 et 20 juillet 1926 ; les nos 427 (session de 1925-1926), 12, 29, 34 (session de 1926-1927) et les Annales parlementaires de la Chambre des Représentants, séances des 1^{er}, 2, 7, 8, 10 et 14 décembre 1926.)

Présents : MM. BRAUN, président ; DECLERCQ, DE PIERPONT SURMONT DE VOLSBERGHE, DU BOST, LIGY, VAN FLETEREN et VAUTHIER, rapporteur.

MADAME, MESSIEURS,

Le Projet de Loi sur les loyers que le Sénat a adopté au cours du mois de juillet dernier s'inspirait d'une pensée de transaction. Il cherchait à concilier, dans la mesure du possible, les intérêts divergents, et fatalement contradictoires, des propriétaires et des locataires. C'est dire, en d'autres termes, qu'il a été voté avec plus de résignation que d'enthousiasme.

La Chambre des Représentants n'a pas cru qu'elle pouvait se rallier purement et simplement au texte issu des délibérations du Sénat. Elle y a apporté, après de longs et minutieux débats, des modifications assez importantes, et l'on doit convenir que le temps accordé au Sénat pour se prononcer sur la valeur de ces retouches est singulièrement bref. Il faut ajouter néanmoins que si le Sénat refusait d'accepter sans exception les

amendements admis par la Chambre des Représentants, le projet de loi devrait être renvoyé à cette assemblée. Il pourrait être difficile, dans ce cas, de faire aboutir un projet de loi avant le 1^{er} janvier 1927. Ce résultat, s'il se produisait, engendrerait une situation qui ne laisserait pas d'être sérieuse. Nous croyons cependant qu'il faudrait envisager cette situation avec fermeté, si notre conscience et le souci de l'intérêt public nous interdisaient d'acquiescer aux textes que la Chambre a consacrés par ses votes.

En résumé, la question qui se pose devant le Sénat est celle de savoir si le maximum d'inconvénients et de complications à redouter se trouve dans l'absence d'une loi nouvelle au 1^{er} janvier 1927 ou, au contraire, dans l'existence d'une loi entachée de vices regrettables.

On doit reconnaître que la Chambre des Représentants n'a pas altéré, dans

son essence, le texte du projet de loi voté par le Sénat; ce texte, au surplus, ne s'écartait pas d'une manière très sensible de la rédaction proposée par le Gouvernement. On n'ignore pas que le projet gouvernemental auquel le Sénat, en somme, s'était rallié, offrait le grand avantage d'établir un retour graduel au droit commun, mais que cet avantage était obtenu au prix de sacrifices assez onéreux infligés aux propriétaires. Nous croyons superflu de revenir sur ces points; ils constituèrent le fond même de la discussion qui se poursuivit dans cette assemblée au cours du mois de juillet dernier.

Les amendements admis par la Chambre des Représentants sont relativement nombreux. On ne saurait dire toutefois qu'ils soient incompatibles avec l'esprit dont s'est inspiré le Sénat. Il en est qui simplifient — et assez heureusement — le régime antérieur. Il en est d'autres dont le résultat est de conférer plus de relief et de précision à quelques-unes des idées que le Sénat a voulu sanctionner.

On est en droit, notamment, de considérer comme impliquant une amélioration sérieuse, la disposition qui affranchit du régime de la « prorogation » *tous* les immeubles (et non pas seulement les immeubles qualifiés de « mixtes ») dont le loyer dépassait un certain chiffre le 1^{er} août 1914. D'autre part, c'est un réel progrès qu'a réalisé la Chambre des Représentants en établissant des tarifs spéciaux pour les « parties d'immeubles ». Les évaluations s'en trouveront simplifiées et les propriétaires n'auront pas à se plaindre de cette réforme.

La Chambre des Représentants, à l'exemple du Sénat, a reconnu que le régime de la prorogation devrait prendre fin en 1928, 1929, ou 1930, suivant la valeur locative (au 1^{er} août 1914) des immeubles occupés. La fixation de ces dates est un avantage que l'on saurait difficilement révoquer en doute. Ce qui assurément prête à la discussion, c'est la modicité des augmentations de loyer que les propriétaires auront le droit

d'exiger. Ces augmentations varient de 150 à 225 p. c.

Ces augmentations apparaissent comme singulièrement faibles au mois de juillet dernier. Cette impression ne peut que s'accroître depuis que l'opération de la « stabilisation » a consacré officiellement la dépréciation du franc belge; il suffit de mettre en regard le taux de ces augmentations et les chiffres de l'indice des prix. Notre intention n'est pas de rouvrir ce débat; il a été entendu que les propriétaires — et spécialement les petits propriétaires — doivent se résigner, dans l'intérêt de la paix publique, à subir de grosses pertes, à endurer de cruelles privations pendant quelques années. Ayons du moins la loyauté de leur témoigner notre reconnaissance et notre sympathie. C'est précisément parce que les propriétaires lésés sont si complètement dignes d'intérêt que l'on peut s'étonner de voir que la Chambre des Représentants a cru devoir restreindre encore quelques-uns des menus avantages que le Sénat leur avait réservés. C'est ainsi que, pour les immeubles de la troisième catégorie, l'augmentation des loyers pour 1927-1928 a été ramenée de 175 p. c. à 150 p. c. (de la valeur de 1914). Il ne nous paraît pas nécessaire d'épiloguer longuement au sujet de cet amendement; acceptons-le avec résignation. En revanche, des protestations plus vives s'élèveront contre l'amendement qui ne permet pas au bailleur, lorsque le bail est antérieur à la loi du 29 octobre 1919, de se prévaloir des clauses du bail mettant à la charge du preneur les contributions et prestations accessoires et spécialement l'impôt foncier. Il ne s'agit pas seulement ici du respect dû à des conventions librement souscrites. En réalité, le taux de la contribution foncière s'est accru dans des proportions énormes. Qu'à propos de l'impôt foncier la loi ait pu songer autrefois à venir au secours de locataires passibles d'un loyer correspondant plus ou moins à la valeur locative exacte de l'immeuble, on le comprend à la rigueur. Mais aujourd'hui, alors que le locataire

ne paye que le cinquième et le quart du loyer normal, il semblera assurément excessif de l'affranchir du poids de la contribution foncière, poids dont, en entrant dans l'immeuble, il a volontairement accepté la charge. On pourrait citer maint propriétaire qui, obligé d'entretenir son immeuble, exposé sans cela aux périls inhérents à la vétusté, trouve à peine dans le loyer qu'il encaisse les ressources nécessaires aux réparations et ne peut payer l'impôt foncier qu'au moyen d'un prélèvement sur son capital.

Ainsi qu'il est facile de le voir, les « corrections » apportées par la Chambre au texte du Sénat sont loin d'échapper toutes à la critique. Nous devrions, si ce rapport se piquait d'être complet, reprendre une à une toutes les modifications et additions dont la Chambre a enrichi la rédaction que nous avons approuvée. Cette analyse nous entraînerait dans l'examen d'un assez grand nombre de questions de détail. Au cours de la discussion qui va s'engager dans la Haute Assemblée, des explications pourront être données au sujet de ces différents points. Réserve faite d'une question que nous allons rencontrer, aucun des amendements adoptés par la Chambre des Représentants ne nous paraît s'écarter assez notablement des vues précédemment admises par le Sénat, pour que nous devions courir le risque de faire échouer le projet de loi.

La disposition à laquelle nous venons de faire allusion est celle qui déclare que, dans les communes flamandes du pays, la procédure devra se faire en principe, et sous peine de nullité, en langue flamande. Cette disposition est d'une gravité exceptionnelle.

Il est superflu de dire que dans aucune des lois antérieures sur les loyers il n'avait été question d'une mesure de ce genre, et dès lors il semblera assez anormal d'introduire cette réforme dans une loi qui, en ce qui concerne les loyers, et suivant des prévisions raisonnables, doit être la dernière. D'un autre côté, il n'existe aucune connexion nécessaire

entre la législation sur les loyers et l'emploi d'une langue déterminée dans des actes de procédure.

Il serait assez inutile de nous objecter que la règle comportera des exceptions qui atténuent sensiblement ce qu'elle pourrait offrir de vexatoire. La disposition que nous soumet la Chambre soulève une question de principe. Elle marque un premier pas dans une voie où l'on ne pourrait s'engager sans éprouver de sérieuses appréhensions. Il y a lieu de se demander si, dans la procédure civile, le législateur doit imposer aux particuliers l'emploi obligatoire d'une des langues usitées en Belgique, ou si, au contraire, comme ce fut le cas jusqu'ici, il doit laisser subsister dans ce domaine un régime de liberté. Grave question, que nous estimons inopportun d'aborder dans ce rapport. Question qui, ne nous faisons à cet égard aucune illusion, est de nature à susciter des controverses où les intérêts de notre nationalité n'auront sans doute rien à gagner. Question cependant dont il n'est pas impossible que l'opinion publique soit un jour saisie, mais qu'il y aurait quelque imprudence à soulever incidemment et à l'occasion d'une loi pour l'application de laquelle elle ne présente aucun intérêt véritable.

Il appartient au Sénat d'apprécier s'il y a lieu de sanctionner une telle innovation introduite dans notre législation sur la procédure civile.

Plusieurs des membres de la Commission de la Justice estiment que quelques-unes des dispositions votées par la Chambre des Représentants devraient être écartées ou du moins remaniées. Afin de ne pas prolonger la discussion, ils ont renoncé à présenter certains amendements qui leur paraissaient utiles. Toutefois, la Commission a décidé, à la majorité des voix, que, sur trois points, des modifications au texte de la Chambre s'imposaient.

En premier lieu, reprenant en l'amendant l'article 2, 3^o, du texte voté par le Sénat, la Commission propose de compléter de la manière suivante, le

texte de l'article 12, paragraphe 2, du projet de loi, dans lequel il est question de l'homologation de certaines conventions par le juge de paix, par les mots suivants : « soit d'immeubles ou de parties d'immeubles volontairement délaissés par le locataire ou devenus vacants à raison du décès de celui-ci, sauf, en ce dernier cas, application de l'article 6, paragraphe 4, de la présente loi ».

En second lieu, la Commission propose de réintroduire dans le projet de loi (sous le n° 12bis) le texte de l'article 13 du projet du Sénat, article ainsi conçu : « Les clauses mettant à charge du locataire les contributions et prestations accessoires sortiront leur effet, même si elles figurent en des baux, prorogés ou non, antérieurs à la mise en vigueur de la loi du 29 octobre 1919, établissant des impôts cédulaires sur les revenus,

c'est-à-dire au 5 décembre 1919. Dans ce dernier cas, nonobstant l'article 11, §1^{er}, de la dite loi, qui impose au propriétaire seul l'augmentation des contributions foncières, le bailleur peut réclamer au preneur le montant de cette augmentation, mais sans effet rétroactif. »

Enfin, la Commission de la Justice est d'avis qu'il y a lieu de supprimer purement et simplement l'article 33 du projet de loi relatif à l'emploi obligatoire dans la procédure des langues flamande et allemande.

Ce n'est que sous la réserve des amendements énoncés ci-dessus que la Commission de la Justice peut conclure à l'adoption du projet de loi.

Le Rapporteur,
M. VAUTHIER.

Le Président,
ALEX. BRAUN.

**Amendements présentés par la
Commission de la Justice**

ART. 12.

Ajouter à l'article 12, paragraphe 2, alinéa premier, à la suite des mots : « ou de reconstruction dont le coût justifiera la dérogation », les mots : « soit qu'il s'agisse d'immeubles ou parties d'immeuble délaissés par le locataire ou devenus vacants à raison du décès de celui-ci, sauf, en ce dernier cas, application de l'article 6, paragraphe 4, de la présente loi.

ART. 12bis.

Insérer un article 12bis ainsi conçu :

« Les clauses mettant à charge du locataire les contributions et prestations accessoires sortiront leur effet, même si elles figurent en des baux, pro-

**Amendementen voorgesteld door
de Commissie van Justitie**

ART. 12.

§ 2. — Na de woorden : « derwijze dat de kosten de afwijking rechtvaardigen », toe te voegen : « of vaste goederen of gedeelten van vaste goederen door den huurder verlaten of vrij geworden wegens overlijden van dezen laatste, behoudens, in dit geval, toepassing van artikel 6, paragraaf 4, dezer wet.

ART. 12bis.

Een artikel 12bis in te voegen, luidende :

« De bepalingen waarbij de belastingen en bijkomende verstrekkingen ten laste van den huurder gelegd worden, blijven van kracht, zelfs indien zij

rogés ou non, antérieurs à la mise en vigueur de la loi du 29 octobre 1919, établissant des impôts cédulaires sur les revenus, c'est-à-dire au 5 décembre 1919.

» Dans ce dernier cas, nonobstant l'article 11, paragraphe 1^{er}, de ladite loi, qui impose au propriétaire seul l'augmentation des contributions foncières, le bailleur peut réclamer au preneur le montant de cette augmentation, mais sans effet rétroactif. »

ART. 33.

A supprimer.

voorkomen in al dan niet verlengde huurovereenkomsten, afgesloten vóór het in werking treden der wet van 29 October 1919 tot heffing van cedulaire belastingen op het inkomen, dat wil zeggen vóór 5 December 1919.

» In dit laatste geval kan de verhuurder niettegenstaande artikel 11, paragraaf 1, van voormelde wet, waarbij de verhooging der grondbelastingen aan den eigenaar alleen ten laste gelegd wordt, van den huurder het bedrag dier verhooging eischen, doch zonder terugwerkende kracht. »

ART. 33.

Te doen wegvallen.