

(A)

N° 203.)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 1^{er} JUIN 1887.

Réduction des frais et simplification de la procédure en expulsion des locataires de maisons ou appartements d'un faible loyer (1).

RAPPORT

FAIT, AU NOM DE LA SECTION CENTRALE (2), PAR M. BEGEREM.

MESSIEURS,

Ce qui démontre — mieux que ne pourraient le faire les considérations les plus développées — que le projet de loi soumis à nos délibérations répond à la nécessité de modifier une situation remplie d'abus et d'inconvénients et s'inspire d'idées et de principes hautement louables et de nature à donner satisfaction à de légitimes réclamations, c'est la circonstance que toutes les sections de la Chambre, à l'unanimité de leurs membres, l'ont approuvé.

Certes, ce résultat était à prévoir : depuis plusieurs années des plaintes sans nombre avaient été adressées aux Chambres législatives concernant l'exagération des frais et la complication de la procédure en expulsion des locataires malhonnêtes, insolvables et de mauvaise foi : c'était surtout la classe si intéressante des propriétaires d'immeubles de peu d'importance qui se trouvait victime de cet état de choses : sur tous les bancs, leurs plaintes trop justifiées avaient trouvé des appuis et des défenseurs et le Gouvernement, du jour où son attention avait été appelée sur cette situation, en avait reconnu la gravité et s'était engagé à rechercher le remède qu'il convenait d'y apporter.

Ce remède cependant — tout le monde le reconnaissait — n'était pas facile

(1) Projet de loi, n° 128.

(2) La commission était composée de MM. DE LANTSHEERE, président; DE SADELEER, EEMAN, BEGEREM, DELCOUR, ANSPACH et PATERNOSTER.

à trouver. Les questions que soulevaient sa recherche et son application étaient aussi délicates que compliquées. A ce point de vue, il est juste d'ajouter que le résultat si favorable auquel a abouti l'examen du projet de loi est dû, en grande partie, à la perfection de l'œuvre du Gouvernement qui, obligé de tenir compte de deux intérêts également respectables, a réussi à donner satisfaction à l'un sans porter la moindre atteinte à l'autre, grâce à la sage conception et à l'intelligente combinaison des prescriptions légales dont il nous propose l'adoption.

L'intérêt du propriétaire consiste à pouvoir rapidement et sans grands frais reprendre la libre et entière disposition de sa propriété. La procédure aujourd'hui suivie constitue un obstacle à l'une et à l'autre de ces nécessités. Les frais et les délais paraissent accumulés à plaisir. Le projet de loi, en supprimant presque complètement les frais et en organisant une procédure en expulsion, simple et expéditive, remédie à ce qu'il y a d'abusif dans les formalités judiciaires de la législation actuelle.

Les mesures projetées sauvegardent, d'autre part, les intérêts des locataires. Les moyens de se défendre leur sont facilités par l'organisation de la procédure gratuite dont le projet de loi leur assure de plein droit le bénéfice, et, à considérer l'ensemble des dispositions de la loi nouvelle, il saute aux yeux que ce sont les locataires peu aisés, particulièrement ceux qui appartiennent à la classe ouvrière, qui seront les premiers à en retirer un notable profit, puisque, le risque des frais considérables d'expulsion venant à disparaître pour le propriétaire, ce facteur n'entrera plus comme élément aggravant dans la supputation et la fixation du chiffre des loyers.

Le projet de loi n'a fait l'objet d'observations et de critiques que de la part des huissiers. Les réclamations de ces officiers ministériels ont fait l'objet d'un examen attentif au sein de la section centrale qui, en vue d'y faire droit, a modifié sensiblement les trois dispositions qui les concernent.

EXAMEN EN SECTION CENTRALE.

ARTICLE PREMIER.

I. — La discussion s'est tout d'abord engagée sur la portée réelle du projet de loi et notamment sur la question de savoir si ses dispositions sont applicables aux biens ruraux comme aux biens urbains.

On a fait observer — non sans raison — qu'il y a bien des communes de plus de 5,000 habitants qui ont une banlieue agricole considérable. Dans ces localités un immeuble, loué 500 francs, constitue presque toujours une exploitation dont dépend une certaine étendue de terres. Le bétail qui s'y trouve placé et les fruits des terres, sur lesquels le propriétaire a privilège pour le paiement du fermage, lui sont une garantie suffisante et dans ces conditions les motifs qui ont dicté la première disposition du projet de loi ne se rencontrent plus dans ce cas.

La section centrale a partagé cette manière de voir et considère par conséquent les exploitations agricoles comme ne tombant pas sous l'application de la loi.

Elle estime d'ailleurs que l'intitulé du projet de loi ne laisse aucun doute à ce sujet, puisqu'il porte « simplification de la procédure et réduction des frais de la procédure en expulsion des locataires *de maisons ou appartements d'un faible loyer.* » Aussi pour mieux faire ressortir cette distinction dans la loi propose-t-elle de substituer dans le § 1^{er} de l'article 1^{er} du projet de loi aux mots : « Lorsque le montant du loyer n'excède pas . . . » les mots : « Lorsque le montant du loyer *de maisons ou appartements* n'excède pas . . . »

C'est donc, en résumé, le caractère d'exploitation agricole qu'il y a lieu de reconnaître à une maison avec terres louée à la campagne, qui servira de base à la distinction. Si dans l'immeuble donné à bail les terres de peu d'importance ne sont absolument que l'accessoire, la loi nouvelle trouvera son application et le locataire, en retard de paiement, ne pourra pas exciper de la situation du bien pour prétendre se soustraire aux effets de la loi nouvelle.

II. — Une seconde observation fut faite au sujet du § 1^{er} de l'article 1^{er}.

Un membre proposa de substituer à l'exploit de citation visé par ce § 1^{er} l'envoi d'une lettre recommandée, adressée dans les délais de la loi au locataire et confectionnée de telle sorte qu'il y eût adhérence entre la lettre et son enveloppe de manière que le timbre de la poste fit foi de la date de la remise de la pièce au cité.

Cette innovation, proposée en vue d'une nouvelle réduction des frais, a été repoussée à raison des difficultés d'application qu'elle devait entraîner. On a spécialement objecté que jusqu'ores le service des postes n'est pas organisé de façon à pouvoir utilement remplir cette mission: que rien d'ailleurs ne prouverait ce qu'en réalité la lettre contient et que la prescription du projet de loi qui autorise le juge à prononcer sa sentence sous forme d'une ordonnance mise au bas de l'exploit original de citation ne pourrait être remplie, l'expéditeur de la lettre recommandée n'ayant, comme justification de son envoi, qu'un simple récépissé.

III. — Pour plus de clarté la section centrale substitue au § 3 de l'article 1^{er} ainsi conçu: « En cas de rejet de la demande, elle est déposée au greffe » la disposition suivante: « En cas de rejet de la demande, *la citation* est déposée au greffe. »

IV. — Aux termes du § 4 de l'article 1^{er} le délai endéans lequel les lieux devront être vidés ne peut dépasser quinze jours à partir de la date de l'ordonnance ou de celle de sa signification quand le droit d'opposition a été réservé. Un membre ayant demandé qu'il fût stipulé dans ce même article que ce délai ne pourrait jamais être moindre de huit jours, la section centrale n'a pas cru devoir faire droit à sa demande, estimant qu'en cette matière, toute latitude doit être laissée au juge qui, avec sagesse et discrétion, appréciera selon les circonstances de chaque cause, le délai qu'il convient d'accorder au défendeur.

V. — L'article ne s'explique pas au sujet du délai qui doit s'écouler entre la citation et l'ordonnance. Il y a donc lieu de s'en référer à cet égard aux prescriptions du Code de procédure qui exigent entre ces deux actes le délai d'un jour franc.

ART. 2.

I. — Le projet de loi pose la règle que l'ordonnance rendue par le juge n'est pas susceptible d'opposition. Il n'admet d'exception que pour les deux cas où la copie de la citation n'a pas été remise au défendeur personnellement ou à une personne habitant avec lui, et encore dans ces deux cas n'en fait-il qu'une simple faculté pour le juge.

Un membre a émis l'opinion que dans tous les cas il devait y avoir obligation pour le juge de réserver l'opposition au défendeur : cette manière de voir n'a pas été partagée par la section centrale. Mais celle-ci, admettant que d'autres éventualités que celles pour lesquelles le projet du Gouvernement réserve pour le juge la faculté d'accorder l'opposition, imposent de le laisser appréciateur des circonstances dans lesquelles il sera utile de recourir à cette mesure, propose d'admettre, comme règle générale, la faculté pour le magistrat d'inscrire cette réserve dans son ordonnance.

II. — La section centrale introduit dans l'article 2 un changement sollicité par le corps des huissiers et rendu nécessaire par le dépôt du récent projet de loi concernant le droit, pour les huissiers, d'instrumenter devant la justice de paix du canton de leur résidence.

Le projet de loi du Gouvernement porte *in fine* :... « à partir de la signification qui en sera faite par l'huissier de la justice de paix ou tel autre à ce commis. » Il y a lieu de dire simplement « à partir de la signification » tout huissier du canton, aux termes de la loi projetée devant avoir dorénavant compétence pour instrumenter.

ART. 3 et 4.

Ces articles ont été adoptés sans observations, sauf qu'il doit être entendu que la modification rappelée ci-dessus, au sujet de la compétence des huissiers, exclut le maintien des termes « par l'huissier de la justice de paix » dans la disposition de l'article 20 du Code de procédure civile.

ART. 5.

Deux paragraphes de cette disposition ont fait l'objet d'une discussion approfondie et de changements intéressant spécialement les huissiers.

I. — Le projet accorde le pouvoir de procéder aux expulsions, non seulement aux huissiers, mais encore aux gendarmes, commissaires ou agents de police et aux gardes champêtres.

Cette dernière partie du projet a été unanimement repoussée.

On avait dit dans le sens de la proposition du Gouvernement que le fait de la part du locataire définitivement condamné de résister à la décision rendue contre lui légitimait l'intervention de la force publique : mais la section centrale a été d'avis qu'en réservant aux huissiers seuls, comme précédemment, la mission de procéder à l'exécution des décisions de justice, pour laquelle, en cas de besoin, ils pourront toujours recourir aux services de l'autorité, le but de la loi se trouvera complètement atteint. Il importe d'ailleurs dans l'intérêt de la dignité des huissiers, et de la régularité des services confiés aux agents de la force publique et du prestige dont ces derniers doivent rester entourés, d'écarter ce concours d'attributions.

II. — Le § 3 de cet article porte :

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

1 ^{re} classe.	4 francs.
Partout ailleurs.	3 »

Un membre a proposé de porter ces émoluments respectivement à 6 francs et à 5 francs. Cette modification n'a pas été admise. Les chiffres fixés par le Gouvernement sont suffisants, si l'on considère qu'il n'est question dans le projet de loi que de locataires peu aisés, dont le chétif mobilier ne suffit pas même à garantir le paiement de sommes minimales et dont conséquemment l'expulsion — dans les cas bien rares où elle sera nécessaire — ne comportera pas la prestation de bien longs et bien lourds devoirs.

Toutefois la section centrale estime que pour rester dans l'esprit des dispositions inscrites dans la loi, il importe de substituer à la classification admise par le Gouvernement et qui se base sur l'importance de la localité où l'exécution a lieu, une autre classification assurant le même émolument à tous les huissiers d'après l'importance présumée des services qu'ils sont appelés à rendre. Elle propose la suppression du § 3 de l'article 5 et son remplacement par une disposition conçue comme suit :

« Il est alloué à l'huissier :

4 francs, lorsque le loyer de la maison est supérieur à 150 francs.
3 francs, lorsqu'il n'atteint pas cette somme. »

ART. 6 ET 7.

Ces deux articles n'ont fait l'objet d'aucune observation.

Moyennant les quelques modifications de détail que nous venons d'indiquer et que nous faisons ressortir en publiant en annexe le projet primitif et le projet amendé, la section centrale, à l'unanimité de ses membres, sauf une abstention, propose l'adoption du projet de loi.

Le Rapporteur,
VICTOR BEGEREM.

Le Président,
T. DE LANTSHEERE.

PROJETS DE LOI.

Projet du Gouvernement.

ARTICLE PREMIER.

Lorsque le montant du loyer n'excède pas 150 francs par an dans les communes de moins de 3,000 habitants, et 300 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 minutes 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 3 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.

Projet de la section centrale.

ARTICLE PREMIER.

Lorsque le montant du loyer de maisons ou appartements n'excède pas (le reste comme ci-contre.)

(Comme ci-contre.)

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

(Comme ci-contre.)

ART. 2.

L'ordonnance est exécutoire sur minute sans signification préalable. Elle n'est pas susceptible d'opposition. Toutefois 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 3 jours à partir de la signification.

ART. 3.

(Comme ci-contre.)

(Comme ci-contre.)

Lorsque cette ordonnance déboute le défendeur, elle est délivrée au demandeur et est exécutoire sans signification préalable.

(Comme ci-contre.)

Projet du Gouvernement.

—

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 2 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.

Projet de la section centrale.

—

ART. 4.

(Comme ci-contre.)

ART. 5.

L'expulsion est opérée par huissier.

(Comme ci-contre.)

Il est alloué à l'huissier :

4 francs, lorsque le loyer de la maison est supérieur à 150 francs :

3 francs, lorsqu'il n'atteint pas cette somme.

Il lui est en outre accordé. (le reste comme ci-contre.)

ART. 6.

(Comme ci-contre.)

ART. 7.

(Comme ci-contre.)

Ces deux actes. (le reste comme ci-contre.)

(Comme ci-contre.)