

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 30 MAI 1922.

Projet de loi suspendant temporairement certaines actions et exécutions en matière de loyer ⁽¹⁾.

RAPPORT

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

MESSIEURS,

Votre Section centrale s'est, à l'unanimité moins une voix, ralliée au principe qui a inspiré le projet discuté.

Elle a estimé qu'à la veille de l'examen d'un projet qui modifie certaines dispositions de la loi en vigueur il pouvait y avoir utilité à empêcher que des actions fussent hâtivement introduites et jugées contrairement aux dispositions nouvelles dont le Gouvernement nous propose l'adoption.

Par contre, à l'unanimité moins deux voix, elle a cru devoir *restreindre la portée* du projet pour ce qui regarde les jugements à prononcer et elle a estimé *ne pouvoir l'accueillir* en ce qui concerne l'interdiction de procéder à l'exécution des jugements passés en force de chose jugée.

A. — Exécution des jugements.

Le projet suspend « jusqu'à l'entrée en vigueur d'une nouvelle loi sur les loyers portant révision de la loi du 14 août 1920 », c'est-à-dire indéfiniment s'il n'y a pas de loi nouvelle, « l'exécution de tous jugements ordonnant pour quelque motif que ce soit (sauf trois exceptions) l'expulsion d'un locataire. »

Admettre cette disposition c'est substituer le législateur au magistrat, méconnaître l'autorité de la chose définitivement jugée, ébranler le principe de la distinction des pouvoirs qui est à la base même de notre ordre social.

(1) Projet de loi, n° 246.

(2) La Section centrale, présidée par M. MECHelynck, était composée de MM. TSCHOFFEN, MEYSMANS, GALOPIN, VAN DIEVOET, WAUWERMANS et PONCELET.

Quand le législateur a terminé sa tâche — et elle est terminée une fois la loi votée — il doit laisser au magistrat le soin de faire la sienne.

Que si, par après, le Parlement estime qu'il aurait pu élaborer une meilleure législation, il lui appartient de la modifier, mais il commettrait une injustice envers les particuliers et une atteinte à notre droit public s'il annulait d'autorité les jugements définitivement rendus en exécution des lois qu'il a lui-même votées.

Sous le prétexte de sauvegarder des intérêts privés, il compromettrait l'intérêt général.

Ébranlé par le long déséquilibre de la guerre et de l'après-guerre, le Pays a besoin d'ordre, il importe qu'on en revienne au plus tôt au fonctionnement normal de nos institutions, il importe aussi de rendre aux citoyens le sentiment de la sécurité et de la stabilité.

Or, la disposition critiquée prive brusquement le justiciable de la double garantie qu'il tenait du législateur et du magistrat.

Votre Section centrale, tout en appréciant les motifs qui ont dicté cette disposition, n'a pas cru pouvoir prendre pareille responsabilité.

On objectera peut-être que les Chambres ont voté déjà deux lois de cadenas?

Sans juger de la valeur de ces lois successives, constatons seulement qu'elles pouvaient être en leur temps imposées par les circonstances, mais que la situation n'est plus la même maintenant que nous possédons une législation spéciale, votée après mure délibération et par laquelle le législateur a estimé avoir paré à des difficultés qui sont sensiblement les mêmes que celles contre lesquelles on se débat aujourd'hui.

En admettant que la loi votée en août 1920 doive être remaniée, ce qui est l'opinion de la majorité d'entre nous, elle n'apparaît pas cependant comme défectueuse au point qu'il faille, de toute urgence et avant de la remplacer, annihiler les effets des décisions de justice rendues conformément à son texte.

B. — Suspension des actions en justice.

L'exposé des motifs, auquel la Section centrale se rallie, indique qu'il faut prendre des mesures pour éviter qu'un propriétaire sollicite du juge une expulsion que la mise en vigueur de la loi nouvelle empêcherait ; il signale qu'il serait pénible aux Juges de Paix d'ordonner l'expulsion de petits commerçants alors qu'il y a lieu de croire que la loi nouvelle les protégera dans une certaine mesure.

Mais le projet du Gouvernement va bien au delà des motifs qui le justifient.

Il prévoit qu'il doit être sursis « au jugement de toute demande fondée sur » l'expiration du bail ou sur un congé donné au preneur ».

Il n'a pas paru à votre Section centrale qu'il faille suspendre complètement l'application d'une loi parce qu'on envisage la modification de certaines de ses dispositions, du reste accessoires.

Le projet du Gouvernement fait de la suspension de la loi la règle, mais y apporte trois tempéraments ; les amendements de la Section centrale respectent le fonctionnement normal de la loi, mais prévoient certaines exceptions.

C'est, semble-t-il, la façon rationnelle de procéder, puisque le projet de loi

nouvelle sur les loyers ne modifie la législation en vigueur, en ce qui concerne le droit de prorogation, que sur un point important, le seul qui soit cité en exemple dans l'exposé des motifs de la loi présentement discutée, savoir : le droit à la prorogation pour les immeubles à usage mixte.

Les amendements de la Section centrale tiennent compte de cette situation comme du reste de diverses autres modifications accessoires, prévues par la loi nouvelle.

Porter atteinte aux droits définis par la loi est en soi regrettable. Tout au moins importe-t-il de limiter cette atteinte à ce qui apparaît comme urgent et essentiel.

C'est le seul moyen de faire de la loi proposée à vos suffrages une œuvre de pacification.

Le Rapporteur,
PAUL TSCHOFFEN.

Le Président,
A. MECHELYNCK.

(I)

ANNEXE AU N° 276

TEXTE PROPOSÉ PAR LE GOUVERNEMENT

ET

TEXTE PROPOSÉ PAR LA SECTION CENTRALE

BIJLAGE VAN N° 276.

TEKST VOORGESTELD DOOR DE REGEERING

EN

TEKST VOORGESTELD DOOR DE MIDDENAFDEELING

TEXTE PROPOSÉ PAR LE
GOUVERNEMENT.

—
Projet de loi suspendant temporairement certaines actions et exécutions en matière de bail à loyer.
—

ARTICLE PREMIER.

Jusqu'à l'entrée en vigueur d'une nouvelle loi sur les loyers portant révision de la loi du 14 août 1920, il sera sursis :

1° Au jugement de toute demande fondée sur l'expiration du bail ou sur un congé donné au preneur ;

2° A l'exécution de tous jugements ordonnant, pour quelque motif que ce soit, l'expulsion d'un locataire ou ancien locataire des lieux par lui habités, à l'exception :

TEKST VOORGESTELD DOOR DE
REGEERING.

—
Wetsontwerp waarbij zekere rechtsvorderingen en tenuitvoerleggingen in huurzaken tijdelijk worden geschorst.
—

EERSTE ARTIKEL.

Tot het tijdstip waarop een nieuwe huishuurwet houdende herziening der wet van 14 Augustus 1920 in werking treedt, wordt geschorst :

1° Het berechten van elken eisch grond op het verstrijken der huur of op de opzegging van den huurder ;

2° Het tenuitvoerleggen van alle vonnissen, waarbij, om welkdanige reden ook de uitzetting van een huurder of gewezen huurder uit het door hem bewoonde perceel wordt bevolen, ter uitzondering van :

TEXTE PROPOSÉ
PAR LA SECTION CENTRALE

Projet de loi suspendant temporairement certaines actions en matière de bail à loyer.

ARTICLE PREMIER.

Jusqu'à l'entrée en vigueur d'une loi portant revision de la loi du 14 août 1920 et au plus tard jusqu'au 15 novembre 1922, il sera sursis :

A. — Au jugement de toute demande fondée sur l'expiration du bail ou sur un congé donné au preneur si les lieux loués sont affectés en même temps au logement et à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie lorsque le loyer annuel au 1^{er} août 1914 ne dépassait pas 3,000 francs par an dans les communes de plus de 100,000 habitants, 1,500 francs dans les communes de 30,000 à 100,000 habitants et 900 francs dans les communes de moins de 30,000 habitants.

Si les lieux n'étaient pas loués au 1^{er} août 1914, le montant du loyer qui eût pu normalement en être retiré à cette date sera déterminé par le juge.

B. — Au jugement de toute demande fondée sur l'application d'une clause résolutoire expresse insérée dans les baux prorogés ou susceptibles de prorogation ;

TEKST VOORGESTELD
DOOR DE MIDDENAFDEELING.

Wetsontwerp tot tijdelijke schorsing van sommige rechtsvorderingen in huishuurzaken.

EERSTE ARTIKEL.

Tot het in werking treden van eene wet houdende herziening der wet van 14 Augustus 1920, en uiterlijk tot 15 November 1922, wordt geschorst :

A. — Het berechten van elken eisch gegrond op het verstrijken der huur of op eene opzegging aan den huurder, indien de verhuurde perceelen tegelijkertijd dienen tot woning en tot uitoefening van eenen handel of eene nijverheid, wanneer de jaarlijksche huurprijs op 1 Augustus 1914 niet overschreed 3,000 frank per jaar in de gemeenten met meer dan 100,000 inwoners, 1,500 frank in de gemeenten met 30,000 tot 100,000 inwoners en 900 frank in de gemeenten beneden 30,000 inwoners.

Waren de perceelen niet verhuurd op 1 Augustus 1914, dan wordt het bedrag van den huurprijs, dien men op dezen datum uit dien hoofde normaal had kunnen trekken, door den rechter bepaald ;

B. — Het berechten van elken eisch gegrond op de toepassing van een uitdrukkelijk ontbindend beding, opgenomen in de verlengde huurovereenkomsten of in die welke kunnen verlengd worden ;

Texte proposé par le Gouvernement.

Tekst voorgesteld door de Regeering.

a) Des jugements fondés sur le défaut de paiement des loyers tels qu'ils sont déterminés par la loi du 14 août 1920;

b) Des jugements fondés sur un abus de jouissance;

c) Des jugements refusant ou retirant le bénéfice de la prorogation pour motifs graves.

ART. 2.

La présente loi sera obligatoire le jour même de sa publication.

a) De vonnissen wegens niet betaling van de bij de wet van 14 Augustus 1920 vastgestelde huishuur;

b) De vonnissen wegens misbruik van genot;

c) De vonnissen waarbij de verlenging om gewichtige redenen wordt geweigerd of ingetrokken.

ART. 2.

Deze wet is verbindend op den dag zelf harer bekendmaking.

Texte proposé par la Section centrale.

Tekst voorgesteld door de Middelenafdeeling.

C. — *Au jugement de toute demande dirigée contre des sous-locataires ou anciens sous-locataires en cas de départ du locataire principal à condition que la faculté de sous-location ait été admise même tacitement et pour autant que le locataire principal ait eu le droit, s'il était demeuré en possession des lieux loués, d'invoquer la prorogation ;*

D. — *Au jugement de toute demande dirigée contre le conjoint du locataire décédé ou contre les personnes de sa famille qui cohabitaient avec lui depuis six mois au moins pour autant que le locataire décédé ait eu le droit d'invoquer la prorogation.*

Toutefois les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables :

a) *Aux jugements fondés sur le défaut de paiement de loyers tels qu'ils sont déterminés par la loi du 14 août 1920 ;*

b) *Aux jugements fondés sur un abus de jouissance ;*

c) *Aux jugements refusant ou retirant le bénéfice de la prorogation pour motifs graves.*

ART. 2.

(Comme au projet du Gouvernement.)

C. — *Het berechten van elken eisch ingesteld tegen onderhuurders of gewezen onderhuurders in geval van vertrek van den voornamen huurder, mits het recht van onderverhuring zelfs stilzwijgend werd toegekend en in zooverre de voorname huurder het recht had, indien hij in genot van de verhuurde perccelen gebleven ware, zich op de verlenging te beroepen ;*

D. — *Het berechten van elken eisch ingesteld tegen den echtgenoot van den overleden huurder of tegen de leden zijner familie, die bij hem inwoonden sedert ten minste zes maanden, in zooverre de overleden huurder het recht had zich op de verlenging te beroepen.*

Bovenstaande bepalingen zijn echter niet van toepassing op :

a) *De vonnissen wegens niet-betaling der bij de wet van 14 Augustus 1920 vastgestelde huishuur ;*

b) *De vonnissen wegens misbruik van genot ;*

c) *De vonnissen, waarbij de verlenging om gewichtige redenen wordt geweigerd of ingetrokken.*

ART. 2.

(Zooals in het ontwerp van de Regeering.)

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 30 MEI 1922.

**Wetsontwerp tot tijdelijke schorsing van zekere rechtsvorderingen
en tenuitvoerleggingen in huishuurzaken (1).**

VERSLAG

NAMENS DE MIDDENAFDEELING (2) UITGEBRACHT DOOR
DEN HEER **TSCHOFFEN**.

MIJNE HEEREN,

Uwe Middenafdeeling heeft zich, met algemeene stemmen behalve ééne, vereenigd met het beginsel, waarvan het behandeld ontwerp uitgaat.

Zij was van meening dat het nuttig kan zijn, vóór het onderzoek van een ontwerp dat sommige bepalingen van de bestaande wet wijzigt, te beletten dat rechtsvorderingen spoedig aangebracht en uitgewezen worden in strijd met de nieuwe bepalingen, welke de Regeering ons voorstelt aan te nemen.

Integendeel, met algemeene stemmen behalve twee meende zij de *draagwijdte van het ontwerp te moeten beperken*, wat aangaat de uit te spreken vonnissen, en zij was van oordeel *het niet te kunnen aannemen*, wat betreft het verbod, de in kracht van gewijsde gegane vonnissen ten uitvoer te leggen.

A. — Tenuitvoerlegging van de vonnissen.

« De tenuitvoerlegging van alle vonnissen, waarbij, om welkdanige reden ook (buiten drie uitzonderingen), de uitzetting van een huurder wordt bevolen », wordt door het ontwerp geschorst « totdat een nieuwe huishuurwet, houdende herziening der wet van 14 Augustus 1920, in werking treedt », m. a. w. voor een onbepaalden tijd, indien er geen nieuwe wet wordt ingevoerd.

Neemt men deze bepaling aan, dan vervangt men den magistraat door den

(1) Wetsontwerp, n° 246.

(2) De Middenafdeeling, voorgezeten door den heer MECHELYNCK, bestond uit de heeren TSCHOFFEN, MEYSMANS, GALOPIN, VAN DIEVOET, WAUWERMANS en PONCELET.

wetgever, dan miskent men het gezag van het definitief gewijsde, dan doet men het beginsel wankelen van het onderscheid tusschen de machten, dat de grondslag zelf uitmaakt van onze sociale orde.

Heeft de wetgever zijne taak geëindigd — en zij is geëindigd zoodra de wet is aangenomen, — dan laat hij aan den magistraat de zorg over, zijne eigen taak te vervullen.

En wanneer achteraf het Parlement oordeelt dat het eene betere wet had kunnen maken, dan kan het die wijzigen, maar het zou eene zware onrechtvaardigheid tegenover de particulieren begaan en inbreuk maken op ons publiekrecht, indien het 't gezag vernietigde, van bepaald gewezen vonnissen ter uitvoering van de wetten die het zelf heeft goedgekeurd.

Onder voorwendsel de private belangen te vrijwaren; zou het 't algemeen belang in gevaar brengen.

Het land, geschokt door het lange gebrek aan evenwicht ten gevolge van den oorlog en den na-oorlog, heeft orde noodig; men dient zoo spoedig mogelijk tot den normalen gang van onze instellingen terug te keeren, en tevens aan onze maleburgers het gevoel van veiligheid en vastheid terug te schenken.

Welnu, de gewraakte bepaling berooft opeens den rechtshoorige van den tweevoudigen waarborg dien hij kreeg van den wetgever en den magistraat.

Uwe Middenafdeeling, al begrijpt zij de redenen die gezegde bepaling hebben ingegeven, heeft niet gemeend dat zij dergelijke aansprakelijkheid kon aannemen.

Men zal ons antwoorden dat de Kamers reeds twee grendelwetten hebben aangenomen.

Zonder te oordeelen over de waarde dezer twee opeenvolgende wetten, willen wij enkel vaststellen dat zij te harer tijd konden opgedrongen worden door de omstandigheden, maar dat de toestand niet meer dezelfde is nu wij eene bijzondere wet bezitten, goedgekeurd na rijp overwegen en waardoor de wetgever heeft gemeend te moeten komen aan de moeilijkheden die nagenoeg dezelfde zijn als deze tegenover dewelke wij thans staan.

Wanneer wij aannemen dat de wet aangenomen in Augustus 1920 moet gewijzigd worden, wat wij meest allen denken, blijkt zij toch niet zoo gebrekkig dat men, in allerhaast en alvorens ze te vervangen, de uitwerking moet te niet doen van de beslissingen van het gerecht gegeven overeenkomstig den tekst der wet.

B. — Schorsing van de rechtsvorderingen.

Uit de memorie van toelichting, waarbij de Middenafdeeling zich aansluit, blijkt dat maatregelen dienen te worden genomen om te vermijden, dat een eigenaar bij een rechter eene uitdrijving vragen zou, welke door het invoeren der nieuwe wet zou verhinderd worden; daarin wordt er ook op gewezen, hoe pijnlijk het voor de vrederechters wezen zou, de uitdrijving van kleinhandelaars te bevelen, terwijl men terecht meenen mag, dat de nieuwe wet ze in zekere mate beschermen zal.

Het ontwerp der Regeering strekt echter veel verder dan de redenen welke het ontkleeden.

In het ontwerp wordt de schorsing van het vonnis voorzien voor elken eisch gegrond op het verstrijken der huurovereenkomst of op eene opzegging van den huurder.

Uwe Middenafdeeling is niet van gevoelen, dat eene wet in hare geheele toepassing moet geschorst worden, omdat men wijziging voorziet in sommige harer bepalingen, overigens van bijkomenden aard.

Door het ontwerp der Regeering wordt de schorsing der wet de regel, mits drie temperingen ; de amendementen der Middenafdeeling eerbiedigen de regelmatige werking der wet, doch voorzien sommige uitzonderingen.

Dit schijnt de redelijke wijze van handelen te zijn, vermits door het nieuwe ontwerp van huishuurwet de bestaande wetgeving, in zake het recht tot verlenging, slechts in een enkel punt wordt gewijzigd, het eenige punt dat als voorbeeld wordt aangehaald in de Memorie van Toelichting der thans aanhangige wet : namelijk het recht tot verlenging waar het gebouwen voor onderscheiden gebruik geldt.

De amendementen der Middenafdeeling nemen dezen toestand in acht, zooals overigens onderscheidene andere wijzigingen van bijkomenden aard, in de nieuwe wet voorzien.

Inbreuk maken op de rechten door de wet bepaald is op zich zelf betreurenswaardig. Op zijn minst dient men deze inbreuk te beperken tot wat dringend en hoofdzakelijk voorkomt.

Het is het eenige middel om van de wet, die aan uwe goedkeuring wordt onderworpen, een werk van vrede te maken.

De Verslaggever,
PAUL TSCHOFFEN.

De Voorzitter,
A. MECHELYNCK.
