

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 11 DÉCEMBRE 1929

Projet de Loi prorogeant et modifiant certaines dispositions exceptionnelles en matière de baux à loyer.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MADAME, MESSIEURS,

La crise économique qui a surgi après la guerre, s'est manifestée notamment par la rareté des habitations et la cherté des loyers.

Cette situation a déterminé le Parlement à intervenir à maintes reprises par le vote de mesures exceptionnelles.

La dernière loi sur les baux à loyer — du 28 décembre 1926 — a ménagé le retour au droit commun par voie d'élimination progressive des locaux y assujettis et par voie d'accroissement corrélatif du loyer. A cet effet, les immeubles et les parties d'immeubles servant de logement ont été classés en trois catégories.

Les deux premières catégories sont rentrées dans le droit commun au cours des années 1928 et 1929, sans qu'au point de vue social il en soit résulté un trouble sérieux. Le retour au droit commun de la troisième catégorie devrait s'effectuer au cours de l'année 1930.

* *

Donnant suite au vœu exprimé par la Section centrale de la Chambre des Représentants, et préoccupé d'autre part d'éviter un trouble dans l'adaptation totale des loyers au coût actuel de la vie, le Gouvernement institua une

enquête : il pria les gouverneurs de provinces, les bourgmestres des villes principales et l'Union des juges de paix de formuler leur avis sur l'opportunité d'une nouvelle intervention législative.

Cette consultation a montré que dans des centres industriels et quelques grandes villes, il conviendrait d'accorder à certains locataires une nouvelle prorogation.

Le rapport des juges de paix est particulièrement intéressant à cet égard ; il reflète l'opinion des magistrats qui ont la pratique journalière des conflits entre bailleurs et preneurs. Il conclut à un prolongement des effets de la loi d'exception au profit des petits locataires, à la condition toutefois que le loyer soit mis en concordance avec la valeur de la monnaie stabilisée.

Le Gouvernement a soumis ces rapports à l'examen d'une Commission composée de propriétaires, de locataires, de magistrats et de fonctionnaires.

Vous trouverez en annexe la composition de cette Commission, les réponses au questionnaire présenté, ainsi que le texte de deux vœux formulés au cours des discussions. Le projet dont le Gouvernement a l'honneur de vous proposer l'adoption, s'inspire de l'avis de cette Commission.

* *

Conformément au caractère de la loi de 1926 — qui élimine progressivement les logements du champ de son application — le projet prévoit le retour au droit commun au cours de l'année 1930 des logements dont le loyer est supérieur aux deux tiers du maximum fixé pour la troisième catégorie.

Il accorde aux occupants des autres immeubles et parties d'immeubles de cette catégorie, une nouvelle prorogation. Dans l'agglomération bruxelloise et les villes de 50,000 habitants et plus, elle est d'un ou de deux ans suivant les distinctions établies à l'article 1^{er} du projet.

En ce qui concerne les autres communes, il importe de donner au Gouvernement le moyen de s'assurer si, dans certaines d'entre elles, la situation ne réclame pas le maintien de mesures exceptionnelles. C'est pourquoi l'article 2 du projet prévoit qu'après avoir pris l'avis des gouverneurs de provinces et des représentants des groupements intéressés, le Roi pourra étendre les effets de la prorogation à des communes de moins de 50,000 habitants. En vue de garantir l'application de cette disposi-

tion, il est indispensable qu'il soit sursis jusqu'au 1^{er} avril 1930 à toute expulsion, soit qu'il y ait eu préavis donné, soit qu'une décision judiciaire soit intervenue sur pied de l'article 6, paragraphe 1^{er}, de la loi du 28 décembre 1926.

Le projet dispose en son article 4 que le bailleur pourra réclamer une augmentation de loyer de 600 p. c. sur le prix de 1914 et réserve le bénéfice de la prorogation supplémentaire à ceux-là seuls qui, avant le 1^{er} janvier 1930, occupent des logements assujettis à la loi de 1926.

Ainsi qu'il est dit au premier alinéa de l'article 5, la prorogation et l'augmentation du loyer ne prendront cours qu'à dater du jour où la loi de 1926 aura cessé de sortir ses effets.

Quant aux autres conditions de la prorogation, le projet se réfère aux dispositions de la loi de 1926.

Tel est le projet que le Gouvernement a l'honneur de soumettre à vos délibérations et sur lequel il vous prie, Madame et Messieurs, de statuer d'urgence.

Le Ministre de la Justice
JANSON.

ANNEXE I.

LISTE DES MEMBRES DE LA COMMISSION.

- | | |
|---|--|
| MM. <i>Kinon</i> , directeur général au Ministère de la Justice en disponibilité, président ; | MM. <i>Defreynd'Or</i> , avocat, secrétaire général de la Fédération nationale des propriétaires de Belgique ; |
| <i>Behogne</i> , représentant de la Fédération des syndicats chrétiens ; | <i>de Heyne-Woeste</i> , vice-président au Tribunal de première instance de Bruxelles ; |
| <i>Clerx</i> , directeur au Ministère de la Justice, chef adjoint du cabinet du Ministre ; | <i>de la Ruwière</i> , juge de paix à Bruxelles ; |
| <i>Collette</i> , avocat près la Cour d'appel de Bruxelles ; | <i>Descamps</i> , juge de paix à Schaer- |

- | | |
|--|--|
| <p>beek, président de l'Union des juges de paix ;</p> <p>MM. <i>Gryson</i>, secrétaire de la Centrale du bâtiment de la Maison du Peuple à Bruxelles ;</p> <p><i>Hougebaert</i>, président de la Ligue générale des Propriétaires des deux Flandres ;</p> <p><i>Lesoir</i>, directeur au Ministère de l'Intérieur ;</p> <p><i>Lombaerts</i>, secrétaire ouvrier de la Maison du Peuple ;</p> <p><i>Luyckx</i>, docteur en sciences commerciales, secrétaire général de la Ligue des Propriétaires de la province d'Anvers ;</p> <p><i>Mangin</i>, avocat près la Cour d'appel de Bruxelles ;</p> | <p>MM. <i>Mirguet</i>, juge de paix à Anderlecht ;</p> <p><i>Molban</i>, secrétaire de la Fédération des Propriétaires de l'Est de la Belgique, à Verviers ;</p> <p><i>Sand</i>, avocat près la Cour d'appel de Bruxelles ;</p> <p><i>Soenen</i>, ingénieur principal de la Ville de Gand, délégué de l'Union des Ligues des Propriétaires de Gand et environs ;</p> <p><i>de Bournonville</i>, directeur au Ministère de la Justice, secrétaire ;</p> <p><i>Payen</i>, avocat près la Cour d'appel de Bruxelles, sous directeur au Ministère de la Justice, en disponibilité, secrétaire.</p> |
|--|--|

ANNEXE II.

QUESTIONNAIRE.

1. Le retour complet au droit commun en matière de loyer semble-t-il de nature à provoquer un trouble social au cours de l'année 1930 ?

RÉPONSE. — Oui, par 13 voix contre 4.

2. Convient-il de prolonger la durée de l'application de la loi aux immeubles de la troisième catégorie ?

RÉPONSE. — Oui, par 13 voix contre 4.

3. Cette mesure doit-elle être appliquée au pays entier ou seulement à certaines régions ?

Première partie. RÉPONSE. — Non, à l'unanimité.

Deuxième partie. RÉPONSE. — Le bénéfice de la prorogation doit s'appli-

quer uniquement aux communes dont la population dépassait au dernier recensement décennal 50,000 habitants ainsi qu'aux agglomérations à déterminer par la loi. Il pourra être étendu à des communes de population inférieure à ce chiffre par des arrêtés royaux *spéciaux* pour chaque commune visée; ces arrêtés ne pourront être pris que sur avis conforme du Gouverneur de la province, du Bourgmestre et du Président du tribunal de première instance; par 13 voix contre 3.

4. Quelle doit être la durée de la nouvelle prorogation ?

RÉPONSE. — Un an pour les logements au loyer supérieur à 1/3 et inférieur à 2/3 du maximum de ceux de la troisième

catégorie; deux ans pour ceux dont le loyer est d'un tiers seulement de ce maximum; par 12 voix contre 3 et 1 abstention.

5. A quelle augmentation de loyer doit-elle être subordonnée ?

RÉPONSE. — Pour les logements prorogés d'un an, 600 p. c.

Pour les logements prorogés de deux ans, 400 p. c. durant la première année et 600 p. c. durant la seconde; par 11 voix contre 4.

6. Y a-t-il lieu de proroger les dispositions de la loi relatives à la réquisition des immeubles ?

RÉPONSE. — Non, à l'unanimité.

*Vœux formulés au cours de la séance
du 12 juillet 1929.*

1. Le bénéfice de la prorogation supplémentaire et de la limitation nouvelle des loyers ne profitera qu'aux locations et sous-locations existantes au jour de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, à l'exclusion de toute location ou sous-location ultérieure.

Adopté par 13 voix contre 3.

2. La faculté d'homologation sera étendue à toutes les locations sans limitation de prix ni de durée.

Adopté à l'unanimité, mais il est constaté que ce dernier vœu n'aurait d'objet que s'il n'était pas donné suite au premier.