(N° 119.)

Chambre des Représentants.

Séance du 28 Janvier 1854.

Exemption des droits de timbre, d'enregistrement et de greffe en faveur des actes relatifs à l'expulsion de certains locataires (1).

RAPPORT

FAIT, PAR M. LE MINISTRE DE LA JUSTICE, EN VERTU DE LA RÉSOLUTION DE LA CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS, DU 9 MARS 1853.

Messieurs,

Dans la séance de la Chambre des Représentants du 18 novembre 1852, l'honorable M. Lelièvre a déposé la proposition de loi suivante :

Article unique.

« Lorsque la valeur des loyers ou fermages pour toute la durée du bail n'excède » pas la somme de 100 francs, les actes de l'instance concernant la demande en » expulsion, soit pour cause d'expiration de bail, soit pour défaut de payement, » sont exempts de timbre, de même que des droits de greffe et d'enregistre- » ment. »

Cette proposition a fait l'objet d'un examen de la commission spéciale de la Chambre, laquelle, par l'organe de son rapporteur, l'honorable M. De Liége, a conclu au renvoi à mon Département de la proposition présentée et des pétitions qui l'ont appuyée, pour être prise en considération lors de la révision du Code de procédure civile.

Dans la séance de la Chambre du 9 mars 1853, l'honorable M. de Muelenaere a combattu ces conclusions, et a formulé une proposition nouvelle, aux termes de laquelle le projet de loi et les pièces à l'appui me seraient renvoyées, avec invitation

(1) Proposition de loi, n° 38, Rapport, n° 155, } session de 1852-1853.

de soumettre à la Chambre un projet de loi, ou de lui présenter un rapport sur la question dans la session actuelle.

Après avoir d'abord combattu la proposition de loi, de concert avec M. le Ministre des Finances, dans le sein de la commission, ainsi que dans la séance de la Chambre du 9 mars dernier, je me suis rallié à la proposition présentée par M. de Muelenaere, parce qu'elle me permettait de soumettre la question à une nouvelle et plus ample étude, et de baser ma conviction sur des faits dont la connaissance ne m'était pas acquise.

Je viens aujourd'hui, Messieurs, en exécution de la résolution que vous avez prise, vous rendre compte de la marche que j'ai suivie, et vous faire part des motifs qui m'ont déterminé à persister dans ma première opinion.

Afin de ne me décider que sur des données positives, je me suis adressé aux magistrats et fonctionnaires qui, par leur position, leur expérience et leurs lumières, pouvaient le mieux apprécier l'affaire. A cet effet, des circulaires ont été adressées, le 30 mars dernier, aux gouverneurs des provinces, ainsi qu'aux procureurs généraux, procureurs du Roi et juges de paix du royaume.

Les députations permanentes ont été invitées à me faire connaître la situation des bureaux de bienfaisance, administrations des hospices, fabriques d'église et communes vis-à-vis des locataires d'immeubles de minime importance appartenant à ces établissements publics, en mentionnant s'ils ont eu des procès à soutenir pour parvenir au payement des loyers ou au déguerpissement des locataires récalcitrants, et en même temps à me communiquer leur manière d'envisager la proposition, quant à son utilité au point de vue général.

Les juges de paix ont été chargés de me faire parvenir un état des demandes d'expulsion, sur lesquelles ils ont été appelés à statuer pendant les cinq dernières années, en y ajoutant des renseignements sur la qualité et l'état de fortune des propriétaires poursuivants et sur la moralité des locataires poursuivis, ainsi que sur le montant des frais d'expulsion; ils étaient, en outre, invités à me faire connaître leurs vues et leur opinion personnelle sur la proposition et sur la fixation convenable du taux du dernier ressort en cette matière.

Ces renseignements ont dû m'être transmis par l'intermédiaire des chefs des parquets qui, de leur côté, ont été invités à émettre leur avis sur l'utilité et l'opportunité d'une modification de la législation dans le sens de la proposition.

Toutes les députations permanentes sont unanimes à reconnaître l'inutilité de la proposition, en ce qui concerne les établissements publics; les locations se font par adjudication et sont constatées par actes authentiques et exécutoires.

Les cas où il faut recourir à une expulsion sont d'ailleurs fort rares.

Tous ces collèges, sauf un seul, repoussent la proposition, même au point de vue de l'intérêt privé, comme pouvant produire plus d'inconvénients que d'avantages.

Il résulte des rapports des juges de paix :

1° Que pendant les cinq dernières années, ces magistrats ont eu a statuer sur 10,075 expulsions ainsi réparties :

4,309 dans le ressort de la cour de Bruxelles;

3,080 dans le ressort de la cour de Gand;

2,686 dans le ressort de la cour de Liége; ce qui donne pour tout le royaume, une moyenne de 2,015 affaires par an;

2° Que l'on peut admettre, d'une manière approximative, que sur ce nombre

d'affaires, un quart est terminé sans jugement, que les trois quarts ont été suivis de jugements dont la moitié n'ont pas été exécutés par suite du déguerpissement volontaire des locataires, et qu'enfin un cinquième environ a donné lieu à exécution;

3° Que la moyenne des frais, lorsqu'il y a exécution des jugements, peut être fixée de 40 à 60 francs, somme qui, en tenant compte de la rareté des déguerpissements judiciaires, peut être réduite à une moyenne de 15 à 20 francs;

4° Que la grande majorité des propriétaires jouit d'une honnête aisance, et que rarement ils se montrent durs envers des locataires malheureux;

5° Que ces derniers sont en général dans l'impossibilité de remplir leurs engagements envers leurs propriétaires, bien moins pour cause d'inconduite que par suite du défaut d'ouvrage ou de la modicité de leur salaire; que s'il en est qui spéculent sur la répugnance des propriétaires à faire des frais d'expulsion, il forment l'exception;

6° Que le taux du dernier ressort est convenablement fixé;

7° Enfin, que ces magistrats se sont divisés sur le mérite et l'opportunité du projet de loi : les uns sont favorables à la proposition, d'autres la combattent ou exposent leurs vues sur les modifications à introduire à la législation existante, en adoptant des bases différentes de celles sur lesquelles repose la proposition de loi dont il s'agit.

Les procureurs du Roi sont, en grande majorité, contraires au projet.

Ces magistrats sont également d'avis qu'il n'y a pas lieu de modifier le taux du dernier ressort.

Enfin, Messieurs, les procureurs généraux se prononcent fortement, et à l'unanimité, contre le projet de loi, ainsi que contre toute modification actuelle aux lois qui règlent la matière.

Les arguments que font valoir ces magistrats à l'appui de leur opinion résument tout ce qui a été dit par toutes les autorités consultées qui se sont prononcées dans le même sens.

La proposition, disent-ils, entraînerait, si elle était adoptée, un privilége dont la constitutionnalité peut être contestée.

Il y a un grand danger à modifier fréquemment les lois et à porter atteinte à l'harmonie qui doit régner entre toutes les branches de la législation.

Pour justifier la proposition, le mal devrait être considérable, ce qui n'est pas; le remède devrait être efficace, ce qui est douteux. Le mal n'est pas considérable, car les propriétaires ont prévu les chances de perte et fixé en conséquence l'intérêt des capitaux engagés dans la construction des maisons de petit loyer.

Leurs pertes sont bien moins grandes qu'on se le persuade. La preuve en est dans le taux minime des cotisations qu'ils s'imposent pour faire des expulsions à frais communs.

Ces propriétaires sont encore, déduction faite des non-valeurs, dans une position meilleure que s'ils avaient acquis des terres, qui donnent un intérêt bien moins élevé, ou des fonds publics, dont les chances de dépréciation sont bien plus grandes.

Le remède n'est pas efficace, car les frais considérables sont ceux qui suivent l'instance en expulsion, et il ne s'agit pas de les diminuer.

La proposition est dangereuse, parce que la facilité qu'on accordera aux propriétaires multipliera les procès sans diminuer le prix des loyers; parce qu'elle arme le fort contre le faible; parce qu'elle fera naître d'autres réclamations, tout aussi fondées, de la part des petits débitants, qui, pour garantie du crédit qu'ils font à la classe ouvrière, n'ont pas même les priviléges des propriétaires, et que, si l'on y fait droit, ce sera au grand détriment du trésor.

Les partisans de l'opinion contraire, c'est-à-dire les magistrats favorables à la proposition, produisent des arguments qui me paraissent péremptoirement réfutés par ceux qui précèdent; ils ont, du reste, envisagé la question bien plus au point de vue de ce qui se passe dans leur canton qu'à celui de l'intérêt général. Ainsi, tel d'entre eux, qui a eu à statuer dans de nombreuses affaires de ce genre, surtout dans les cas où les locataires étaient récalcitrants, se montre nécessairement favorable à la mesure proposée; mais il ne se demande pas si la nécessité d'un changement à la législation est aussi bien constatée dans d'autres cantons, et encore moins quelle sera son influence sur l'économie de la législation et sur le trésor de l'État.

Ce sont là des considérations qui peuvent être mieux appréciées par des magistrats et fonctionnaires d'un ordre plus élevé, et à ce titre leurs avis méritent une attention toute particulière.

En tenant donc compte de la position aisée des propriétaires en général, du taux élevé des loyers, de la rareté des cas où il y a lieu de sévir contre les locataires, de l'inconvénient de causer des frais considérables d'expulsion et des autres faits qui découlent de l'enquête, on arrive à cette conclusion : que les pétitionnaires ont singulièrement exagéré le mal qu'ils signalent; que convertir la proposition en loi serait formuler des dispositions pour des cas exceptionnels, et s'engager dans la voie dangereuse de réformes partielles au détriment du trésor public et de l'harmonie de la législation; qu'il y a dès lors lieu d'ajourner toutes modifications jusqu'au moment de la révision du Code de procédure civile.

Le Ministre de la Justice,

CH. **FAIDER.**