

SÉNAT DE BELGIQUE.

SÉANCE DU 28 AVRIL 1926

Projet de Loi portant revision de la législation exceptionnelle en matière de baux à loyer.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MADAME, MESSIEURS,

Conformément aux engagements qu'il avait pris il y a quelques mois, lors de la dernière prorogation de la loi du 20 février 1923 sur les loyers, le Gouvernement a l'honneur de soumettre à vos délibérations un projet de loi organique portant revision des lois coordonnées sur les loyers des 20 février 1923, 27 décembre 1924 et 31 décembre 1925.

Comme il s'agissait cette fois de refondre complètement les lois successives intervenues sur la matière, il m'a paru utile de consulter les représentants des divers intérêts en opposition, ainsi que certains magistrats, avocats et fonctionnaires spécialement qualifiés, parce qu'ils s'occupent des questions de loyer depuis de nombreuses années. Dans ce but, j'ai institué au Département de la Justice une Commission consultative chargée d'examiner les questions de principe auxquelles devaient être subordonnées les dispositions de la loi nouvelle.

A mon avis, le but essentiel des travaux de la Commission devait être de consacrer le retour, par étapes successives, au droit commun, c'est-à-dire à la suppression de toute législation exceptionnelle et à l'application pure et simple des règles traditionnelles du Code civil. C'est dans ce sens que j'ai fait

préparer un questionnaire programme destiné à servir de cadre aux travaux de la Commission.

Ce questionnaire, vous le trouverez annexé au présent Exposé des motifs, accompagné des réponses données par la Commission, le plus souvent à une importante majorité.

Quelques-unes des questions examinées ne se trouvaient pas dans le questionnaire primitif, mais y ont été ajoutées au cours des travaux à la demande de certains membres.

Avant de passer à l'examen du système le plus approprié permettant d'assurer sans trop de heurts la remise en vigueur des dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer et fondées sur le principe de la liberté des conventions, la Commission avait à émettre une opinion sur l'état actuel de la crise des logements, sur le caractère d'intensité de celle-ci, ainsi que sur la manière dont elle se manifestait dans l'ensemble du pays.

Ces questions de fait ont été étudiées d'une part, à la lumière des statistiques dressées par l'Office de statistique du Ministère de l'Intérieur et de l'Hygiène, d'autre part, à l'aide des renseignements fournis par la plupart des grandes communes du pays, à l'intervention de MM. les Gouverneurs de province à qui

je m'étais adressé dans le but de documenter la Commission.

De l'ensemble de ces documents, il est apparu à la Commission que, si heureusement, la crise des logements était en décroissance sensible, elle subsistait pourtant dans une mesure telle qu'il n'était pas possible d'envisager dès à présent un retour général à la législation ordinaire pour l'époque où la loi du 31 décembre 1925 cesserait de produire ses effets, c'est-à-dire dans le courant de l'année 1927.

En admettant même qu'il eût été reconnu que toute crise avait disparu, encore aurait-il fallu organiser graduellement la sortie des locataires maintenus en jouissance par les lois actuellement en vigueur, sous peine de provoquer un encombrement tel que la crise soi-disant réduite eût surgi à nouveau du manque même de transition adoucissant le passage au régime de droit commun.

La situation révélée par la statistique et par les administrations communales a été corroborée par MM. les Juges de paix, que la pratique journalière, le contact direct et permanent avec les intéressés mettent tout particulièrement en mesure d'émettre une appréciation exacte des réalités de fait.

De l'ensemble des avis recueillis s'est dégagée la conclusion que pour dénouer la crise sans brusquerie et de façon équitable, il fallait envisager de larges paliers successifs, de manière à ménager graduellement la sortie des locataires mis en demeure de trouver un autre logement.

Tel étant le principe adopté pour mettre fin au régime de la prorogation, il était indiqué de retirer d'abord aux locataires les plus aisés le bénéfice des mesures d'exception.

D'autre part, comme il est indéniable que les immeubles qui échappent à l'application de la loi, — et par l'effet du projet qui vous est soumis, ils seront d'année en année plus nombreux — atteignent un prix de location très supérieur au maximum imposé jusqu'ici, la

Commission a estimé que la loi nouvelle devait établir également, pour le loyer, des augmentations successives et progressives, de manière à le rapprocher petit à petit du taux qu'il ne manquera pas d'atteindre lorsque les immeubles rentreront dans le droit commun.

L'augmentation de charges qui en résultera pour les intéressés sera ainsi rendue moins sensible.

En résumé, le système préconisé pour le retour au droit commun comprend deux moyens : 1^o le retrait graduel de la prorogation en commençant par les immeubles les plus importants ; 2^o l'élévation progressive du taux légal du loyer, échelonnée par tranches successives suivant la durée plus au moins longue de la prorogation accordée, de telle manière qu'elle soit moins brusque pour les locataires modestes qui, jouissant d'une prorogation plus étendue, ne se verront appliquer la majoration que par degrés.

Ainsi que vous pourrez le constater, je me suis rangé en tous points aux avis émis par la Commission, à laquelle je me plais à rendre hommage pour l'esprit de modération et de conciliation dont elle a fait preuve. Sur un seul point cependant, je n'ai pas cru devoir me rallier à l'opinion de la Commission, qui demandait que les appels en matière de loyers fussent portés non pas devant un juge unique, tel que l'article 27 des lois actuelles l'institue, mais devant une Chambre du tribunal composée de trois juges. J'ai estimé que c'était là une question de pure organisation judiciaire échappant à la compétence de la Commission et qu'il n'y avait pas de raisons justifiant l'abandon d'un système suivi depuis plusieurs années sans que son application ait soulevée des critiques sérieuses. Au moment où le Parlement est saisi d'un Projet de Loi réduisant le nombre des magistrats, il n'eût pas été logique, d'ailleurs, d'immobiliser deux magistrats de plus pour les affaires d'appel en matière de loyers.

Il me reste à passer rapidement en revue les articles du projet soumis à vos délibérations.

* * *

L'article 1^{er}, conformément à la réponse donnée par la Commission consultative aux questions 5 et 6, abroge expressément les lois coordonnées antérieures et fixe au 1^{er} janvier 1927, l'entrée en vigueur de la loi nouvelle. Ce n'est pas à dire que celle-ci répudie complètement le texte des lois antérieures. Elle le reprend, au contraire, et se l'incorpore, pour tous les points qui n'ont pas fait l'objet d'une modification (voir annexe, réponse à la question n° 43).

Au point de vue de la technique législative, une des innovations du projet est de consacrer un chapitre spécial aux « Immeubles soumis à la loi ». On ne saurait les délimiter avec trop de précision. Dans le système du projet, ces immeubles seuls, à l'exclusion de tous les autres, sont soumis au droit exceptionnel, non seulement en matière de prorogation (chapitre II) et de limitation du prix (chapitre III), mais aussi en matière de réquisition (chapitre IV), et même en ce qui concerne l'interdiction de changer les locaux d'habitation (art. 36). La Commission consultative a nettement exprimé l'avis que ces mesures de réquisition et d'interdiction de changer les locaux ne devaient plus être applicables aux immeubles soumis au droit commun (annexe, réponse à la question n° 9).

Il est donc nécessaire de déterminer aussi clairement que possible, quels sont les immeubles soumis au droit commun et quels sont les immeubles soumis au droit exceptionnel.

L'article 2 énumère les premiers, ceux auxquels la loi ne s'applique pas, — à l'exception toutefois de l'article 17, qui est une disposition entièrement nouvelle, et d'un caractère spécial, sur laquelle nous aurons à revenir.

Ces immeubles sont ceux qui sont déjà soumis au droit commun en vertu

des lois coordonnées actuelles. L'article 2 n'y ajoute aucune nouvelle catégorie.

Parmi ces immeubles auxquels la loi ne s'applique pas, il a fallu comprendre notamment (5° les immeubles à usage mixte dont le loyer dépasse les taux prévus à l'article 3, paragraphe 1^{er}, 3° des lois coordonnées. En effet, la Commission a décidé, il est vrai, que les immeubles mixtes devaient être placés sur la même ligne que les immeubles à usage exclusif d'habitation (annexe, réponse à la question n° 13). Mais elle n'a visé que les immeubles mixtes bénéficiant de la prorogation en vertu de la loi actuelle. Son intention n'a jamais été d'accorder une prorogation à des immeubles qui n'en bénéficient pas actuellement, — ce qui, d'ailleurs, aurait été contraire à sa décision de ne consacrer aucune nouvelle dérogation au droit commun (annexe, réponse à la question n° 8, I).

Pour être complet, il faut ajouter que l'article 2 énumère uniquement les immeubles soumis au droit commun, dès la mise en vigueur de la loi. Mais, comme nous le verrons plus loin, d'autres immeubles peuvent rentrer dans le droit commun par l'expiration de la période de prorogation qui leur est accordée. A partir de ce moment, la loi cesse de leur être applicable, sauf en ce qui concerne la postprorogation éventuelle, et ils sont assimilés aux immeubles énumérés à l'article 2.

L'article 3 soumet à l'application de la loi tous autres immeubles que ceux visés à l'article 2. Bien entendu, ici encore, il s'agit de l'application de la loi au moment de son entrée en vigueur.

La formule de l'article 3 est aussi large que possible. Elle s'étend notamment à tous les immeubles à usage mixte bénéficiant actuellement de la prorogation, c'est-à-dire à ceux dont le loyer annuel au 1^{er} août 1914 ne dépassait pas les taux prévus à l'article 2, 5°.

L'article 4 divise les immeubles soumis à la loi en trois catégories, d'après

la réponse donnée par la Commission à la question n° 15.

En ce qui concerne la première catégorie, — immeubles dont le loyer dépassait 2,400 francs à Bruxelles, etc., — il y a lieu de remarquer qu'elle comprend les immeubles à usage exclusif d'habitation loués au delà de ce taux le 1^{er} août 1914, quel que fût le montant du loyer, tandis qu'elle ne comprend que ceux des immeubles à usage mixte loués au delà de ce taux, mais dont le loyer ne dépassait pas 4,000 francs à Bruxelles, etc.

L'article 5, s'inspirant de la réponse à la question n° 17, range les petites exploitations agricoles dans la première ou la seconde catégorie, selon qu'elles sont plus ou moins importantes.

L'article 6 accorde une prorogation d'une durée variable aux immeubles des diverses catégories. Conformément au principe admis par la Commission (annexe, réponse à la question n° 16), la prorogation s'étendra jusqu'en 1928, pour les immeubles importants, jusqu'en 1929 pour les moyens et jusqu'en 1931 pour les petits.

L'alinéa 2 maintient la période de postprorogation, mais permet d'y mettre fin par un préavis de trois mois (annexe, réponse à la question n° 20). Toujours conformément à la décision de la Commission, le préavis pourra être donné par lettre recommandée (art. 11).

Les autres dispositions du chapitre de la prorogation ne font guère que reproduire, avec quelques très légères modifications de texte, les dispositions correspondantes des lois coordonnées actuelles.

Il y a lieu de signaler toutefois, comme particulièrement importante, la suppression, dans le texte de l'article 8, paragraphe 5, des mots « au 1^{er} juin 1925 ». Il résulte de cette suppression que désormais, tout Belge, propriétaire ou usufruitier d'un immeuble, pourra en reprendre possession dans les conditions réglées par le paragraphe 5, quelle que soit la date d'acquisition de l'immeuble, même si cette acquisition est postérieure à l'entrée en vigueur de la loi (annexe,

réponse à la question n° 22, 2^o). Cette disposition, admise à l'unanimité par la Commission, donnera satisfaction à un grand nombre de petits propriétaires.

Ce même souci de revenir progressivement au droit commun se trouve dans la disposition, entièrement nouvelle, de l'article 8, paragraphe 6, qui, en conformité de la réponse donnée par la Commission à la question n° 23, autorise, sous certaines conditions, les personnes morales à prendre possession de l'un de leurs immeubles, en vue de l'affecter à l'exercice de leur mission.

Enfin, on remarquera à l'article 8, paragraphe 8, la nouvelle définition de la catégorie des chefs de famille ayant des enfants à leur charge. Il suffira désormais de trois enfants, au lieu de quatre, mais ils devront être âgés de moins de seize ans (annexe, réponse à la question n° 22, 1^o).

Le chapitre III est consacré à la limitation du prix des loyers.

L'article 12 commence par reprendre la disposition des lois coordonnées qui permet au bailleur d'augmenter le loyer de tout bail prorogé, à concurrence de 125 p. c., jusqu'à la date de l'année 1927 correspondant à la date de l'entrée en jouissance. Cette disposition consacre le maintien des droits acquis. Elle est d'ailleurs rigoureusement nécessaire, à raison de l'abrogation expresse des lois coordonnées.

A partir de la nouvelle prorogation qui prend cours en 1927, l'augmentation autorisée par l'article 12 est variable d'après la catégorie des immeubles, et, en outre, progressive d'année en année (annexe, réponse à la question n° 19).

En résumé, l'article 12 organise la rentrée de tous les immeubles, dans le droit commun, mais à des dates différentes, avec un régime de faveur pour les logements modestes, qui sont particulièrement affectés par la crise (annexe, réponse à la question n° 4), et enfin en préparant cette rentrée par une hausse graduelle des loyers. Il est à remarquer

que les immeubles des trois catégories, avant de rentrer dans le droit commun, passent une année par le « palier » de 225 p. c. d'augmentation, qui semble ménager une bonne transition vers les prix de location des immeubles soumis au droit commun.

Le paragraphe 2 de l'article 12 consacre le maintien et le développement du système des baux homologués par le juge de paix, en abaissant de 1,500 francs à 1,000 francs le loyer, au 1^{er} août 1914, des baux susceptibles d'en bénéficier (annexe, réponse à la question n° 33).

L'article 13 est nouveau. Il fait une concession importante aux propriétaires en rendant leur effet aux clauses des baux prorogés ou prorogeables qui mettent à charge des locataires les contributions foncières, et cela notwithstanding l'article 11 de la loi du 29 octobre 1919 sur l'impôt sur les revenus (annexe, réponse à la question n° 24). Certes, il n'a pas paru possible, sans sortir du cadre du projet, d'abroger cette disposition fiscale. Mais l'effet utile n'en sera pas moins atteint, puisqu'aux termes de l'article 13, alinéa 2, le bailleur pourra réclamer au preneur le montant de l'augmentation des contributions mais sans effet rétroactif.

Les articles 15 et 16 s'inspirent de la réponse donnée par la Commission à la question n° 29. A première vue, il peut sembler étrange d'établir une différence entre le locataire et le bailleur, en donnant effet de plein droit à la limitation de prix en faveur du premier, à partir de la première échéance après l'entrée en vigueur de la loi, tandis que l'augmentation de prix ne court pas de plein droit au profit du bailleur et ne lui est acquise qu'à partir de la première échéance, après l'accord des parties ou la citation en justice. Mais cette solution, qui est d'ailleurs consacrée par la loi actuelle, s'impose à raison du caractère d'ordre public de la loi (art. 37). En effet, s'il est d'ordre public que la limitation de prix prévue par la loi ne soit pas dépassée, il n'est nullement d'ordre public que ce maximum soit atteint. Si

donc, le bailleur ne la réclame pas, il ne semble pas indiqué de la lui octroyer de plein droit.

Pour régler avec plus de clarté cette matière, qui faisait dans les lois coordonnées l'objet de plusieurs dispositions éparses et qui ne semblaient pas toujours aisées à concilier, le projet consacre son article 15 exclusivement aux modifications apportées au loyer des baux prorogés, et son article 16 exclusivement à la révision des baux en cours.

L'article 17, entièrement nouveau, mérite de retenir spécialement l'attention. Après avoir décidé qu'en principe la loi ne devait consacrer aucune dérogation nouvelle au droit commun (annexe, réponse à la question n° 8, 1^o), la Commission devait aussi décider en bonne logique, qu'en principe la révision des baux d'immeubles soumis au droit commun ne pouvait être admise (annexe, réponse à la question n° 27). C'est bien ce que rappelle l'article 17, alinéa 1^{er}.

Toutefois, après un examen consciencieux de la question, la Commission a cru devoir admettre une exception en faveur des baux à long terme (annexe, réponse à la question n° 28). C'est cette exception que consacrent les alinéas 2 et 3 de l'article 17.

Quand le propriétaire d'un immeuble soumis au droit commun se trouve lié par un bail à long terme, contracté avant la guerre, ou même depuis l'armistice, à des conditions manifestement désavantageuses, il se trouve en réalité dans une situation moins favorable que le propriétaire d'un immeuble soumis au droit exceptionnel. Il ne lui est pas loisible, en effet, de réclamer les augmentations autorisées par la loi. Certes, ainsi le veut le droit commun. Mais il faut convenir qu'il en peut résulter aisément des situations bien pénibles et qui heurtent singulièrement l'équité.

Jusqu'à présent du moins, ces situations ne se présentaient guère que pour les baux d'immeubles loués à usage exclusivement commercial ou industriel,

ainsi que pour les baux d'immeubles à usage mixte dont le loyer dépassait au 1^{er} août 1914 les taux fixés à l'article 2, 5^o. Mais, par l'effet de la nouvelle loi, ces situations se présenteront chaque fois qu'un bail à long terme lie le propriétaire d'un immeuble qui rentre dans le droit commun, même s'il s'agit d'un immeuble loué à usage exclusif d'habitation. Du jour au lendemain, ce propriétaire, qui jusque-là avait pu invoquer le bénéfice des augmentations légales, verra réduire le loyer de 225 p. c. Est-ce équitable? Sans doute, s'il s'agit d'un bail à court terme, le mal ne sera pas bien grand. Mais s'il s'agit d'un bail qui doit continuer à produire ses effets pendant de longues années encore, le propriétaire sera bien à plaindre. La Commission a estimé que, dans une loi qui s'inspire essentiellement de considérations d'équité en faveur du locataire, on pouvait, par parité de motifs, prévoir dans les cas de ce genre, une dérogation au droit commun en faveur du propriétaire. Telle est l'origine de l'article 17.

Le chapitre IV, consacré aux réquisitions, n'appelle pas d'observations spéciales. A signaler toutefois l'article 26, alinéa 2, qui est nouveau et répond aux préoccupations manifestées par la Commission dans sa réponse à la question n^o 41, III.

Parmi les « Dispositions générales » qui font l'objet du chapitre V, l'article 33, — le seul, dans tout le projet, qui ne s'inspire pas directement des travaux de la Commission consultative, — doit retenir notre attention.

L'article 33 du projet reproduit intégralement l'article 27 des lois coordonnées actuellement en vigueur, mais il a été nécessaire de le compléter afin d'en préciser le sens qui, en ces derniers temps, a donné lieu à des décisions judiciaires contradictoires concernant la procédure à suivre en degré d'appel.

Certains tribunaux, en effet, ont cru devoir déduire du fait que le ministère de l'avoué est facultatif en degré d'appel,

l'obligation pour l'appelant de donner assignation à jour fixe au lieu de suivre le prescrit de l'article 61 du Code de procédure civile qui n'exige que la mention du délai qui est de huitaine franche en vertu de l'article 72 du même Code.

J'estime qu'en cette matière soumise à la compétence du tribunal de première instance, il y a lieu de suivre les règles ordinaires instituées par le Code de procédure.

L'intérêt d'une assignation à jour fixe n'apparaît pas ici, comme c'est le cas pour les affaires de justice de paix qui sont généralement jugées au jour fixé dans l'exploit. Devant le tribunal, il en est autrement : le jour de l'introduction l'affaire n'est jamais plaidée à l'audience, elle est distribuée à l'une des chambres qui composent le tribunal par les soins du président et suivant les règles prévues par le règlement du tribunal. Le juge d'appel en matière de loyers ne constitue pas une juridiction exceptionnelle, indépendante du tribunal dont il fait partie; il constitue une chambre de ce tribunal au même titre que les autres juges uniques. Au surplus, dans certains tribunaux, notamment à Bruxelles, plusieurs magistrats sont appelés à suppléer le juge d'appel des affaires de loyers et il ne peut appartenir qu'au président du tribunal de désigner le magistrat qui sera saisi de l'affaire. L'assignation à jour fixe permettrait au contraire, dans certains cas, à l'appelant de choisir lui-même son juge. Il est inutile de souligner les inconvénients d'un pareil système.

L'article 38, qui conserve au preneur le droit de répétition de l'indû, est une disposition qui a soulevé ces derniers temps des polémiques assez acerbes. La Commission n'a pas hésité à la maintenir, pour la raison péremptoire qu'une loi décrétée d'ordre public ne peut se concevoir sans sanction efficace.

Or, les sanctions pénales étant écartées (annexe, réponse à la question n^o 42)

on n'en voit vraiment pas d'autre que le droit accordé au preneur de réclamer la restitution de ce qu'il a payé au delà de l'augmentation permise par la loi. Cela est d'autant plus nécessaire que bien souvent, surtout dans les rapports entre locataire principal et sous-locataire, qui doivent cohabiter, — le preneur n'a pas eu toute sa liberté morale en souscrivant à un bail contraire à la loi.

Toutefois, conformément à la décision de la Commission (annexe, réponse à la question n° 30), l'article 38 réduit à trois mois le délai, dans lequel le preneur doit intenter l'action, à partir de la rentrée de l'immeuble dans le droit commun ou de la cessation de l'occupation.

Les autres dispositions du projet, et notamment les dispositions transitoires du chapitre VI, ne semblent pas requérir d'éclaircissements.

Le Gouvernement se permet d'espérer que le Parlement adoptera ce projet au cours de la présente session, de manière à ce que la loi puisse être publiée, plusieurs mois avant le 1^{er} janvier 1927, date de son entrée en vigueur. Quelles que soient en effet les dispositions destinées à régler définitivement cette douloureuse question des loyers, qui passionne tant l'opinion publique, il est clair qu'il y a tout intérêt, pour les propriétaires comme pour les locataires, et aussi pour la magistrature, à ce qu'elles soient publiées, connues, et même commentées par les juristes, le plus longtemps possible avant leur application.

*Le Premier Ministre,
Ministre de la Justice,*
POULLET.

ANNEXE

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Commission consultative de revision de la législation exceptionnelle en matière de baux à loyer (1).

QUESTIONS EXAMINÉES PAR LA COMMISSION

A. — QUESTIONS DE FAIT.

Question n° 1. — Y a-t-il encore crise de logement ?

Réponse. — Oui (par 14 voix contre 3 et 1 abstention).

Question n° 2. — La crise existe-t-elle dans toutes les communes ?

Réponse. — Non (par 17 voix contre 1).

Question n° 3. — Notamment la crise se manifeste-t-elle encore en général dans les communes de moins de 5,000 habitants à caractère rural ?

Réponse. — Non (par 17 voix contre 1).

Question n° 4. — Dans les communes où elle se manifeste, la crise affecte-t-elle spécialement les petites habitations et les logements modestes ?

Réponse. — Oui (par 14 voix contre 3 et 1 abstention).

B. — QUESTIONS DE DROIT.

Question 5. — Faut-il fixer l'entrée en vigueur de la loi nouvelle au 1^{er} janvier 1927 ?

Réponse. — Oui (à l'unanimité).

Question n° 6. — La loi nouvelle doit-elle comporter l'abrogation expresse des lois coordonnées antérieures ?

Réponse. — Oui (à l'unanimité).

(1) La Commission était composée comme suit :

MM. KINON, directeur général au Ministère de la Justice, *président* ;
ANDRÉ, avocat près la Cour d'Appel de Bruxelles ;
CARELS, représentant la Confédération des Syndicats chrétiens ;
CUYLITS, avocat près la Cour d'Appel de Bruxelles ;
DESCAMPS, juge de paix du premier canton de Schaerbeek, président de l'Union des Juges de Paix ;
GRYSON, secrétaire de la Centrale du Bâtiment de la Maison du Peuple ;
HELBIG, chef du cabinet du Ministre de la Justice ;
JACQUART, directeur général au Ministère de l'Intérieur et de l'Hygiène ;
JANSSENS, président de la Fédération Nationale des Propriétaires de Belgique ;
Lombaerts, secrétaire ouvrier de la Maison du Peuple ;
MANGIN, avocat près la Cour d'Appel de Bruxelles ;
MIRGUET, juge de paix du canton d'Anderlecht ;
MOLBAN, secrétaire de la Fédération Nationale des Propriétaires de Belgique ;
PAUWELS, représentant la Confédération des Syndicats chrétiens ;
SAND, avocat près la Cour d'Appel de Bruxelles ;
SOMERS, président de la Ligue des Propriétaires d'Anvers ;
VROONEN, juge au Tribunal de première instance de Bruxelles ;
PAYEN, conseiller juridique au Ministère de la Justice, *membre secrétaire*.

Question n° 7. — Le principe de la loi nouvelle doit-il être de consacrer le retour au droit commun, mais graduellement, par étapes, de manière à ménager les transitions ?

Réponse. — Oui (par 16 voix contre 1).

Question n° 8. — Comme corollaires, faut-il :

1° Ne consacrer en principe aucune dérogation nouvelle au droit commun ?

2° Maintenir quelques-unes des dérogations actuelles, mais temporairement, au plus tard jusqu'en 1931 ?

Réponse. — Oui (à l'unanimité).

2° Oui (par 9 voix contre 7).

Question n° 9. — Faut-il éliminer immédiatement, dès le 1^{er} janvier 1927, toutes les mesures d'exception grevant aujourd'hui la généralité des immeubles, c'est-à-dire :

1° Les réquisitions ?

2° L'interdiction de changer les locaux d'habitation (art. 31) ?

Réponse. — Ces mesures ne doivent plus être applicables aux immeubles ou parties d'immeubles rentrant dans le droit commun. Elles doivent subsister en ce qui concerne les autres. (Par 10 voix contre 6, en ce qui concerne les réquisitions ; par 11 voix contre 5, en ce qui concerne l'interdiction de changer les locaux d'habitation.)

Question n° 10. — Faut-il éliminer graduellement le droit exceptionnel (prorogation et limitation des prix) grevant aujourd'hui certains immeubles ?

Réponse. — Oui (par 11 voix contre 1 et 4 abstentions, en ce qui concerne la prorogation ; par 10 voix contre 2 et 4 abstentions, en ce qui concerne la limitation des prix).

Question n° 11. — Faut-il distinguer, quant à l'application de la loi nou-

velle, entre les différentes régions du pays suivant l'état de la crise du logement dans ces régions ?

Réponse. — Non (à l'unanimité).

Question n° 12. — La loi doit-elle être d'application générale ?

Réponse. — Quoique la nécessité de la loi ne se fasse sentir rigoureusement que dans les communes dont la population atteint ou dépasse 5,000 habitants, ainsi que dans la généralité des communes à caractère industriel, la Commission estime que la loi doit être d'application générale, comme la loi actuelle (par 12 voix contre 5).

Question n° 13. — Faut-il distinguer entre les immeubles à usage mixte, visés à l'article 3, paragraphe 1^{er}, 3^o, de la loi actuelle, et les immeubles d'habitation ?

Réponse. — Non. Les immeubles à usage mixte visés à l'article 3, paragraphe 1^{er}, 3^o, de la loi actuelle, doivent être placés sur la même ligne que les immeubles à usage exclusif d'habitation (à l'unanimité).

Question n° 14. — Les immeubles ou parties d'immeubles à usage exclusif d'habitation doivent-ils obtenir une prorogation nouvelle ?

Réponse. — Oui (par 14 voix et 3 abstentions).

Question n° 15. — Pour fixer la durée de cette prorogation, y a-t-il lieu de diviser les immeubles d'habitation en trois catégories :

1° Les importants,

2° Les moyens,

3° Les petits ?

Y a-t-il lieu de déterminer une échelle de chiffres pour classer les immeubles à ce point de vue ?

Réponse. — Il y a lieu de distinguer trois catégories parmi les immeubles et parties d'immeubles à usage exclusif d'habitation.

Il faut ranger dans la première catégorie ceux dont le loyer au 1^{er} août 1914 dépassait 2,400 francs à Bruxelles ; dans la seconde, ceux dont le loyer dépassait 1,800 francs ; dans la troisième, ceux dont le loyer ne dépassait pas 1,800 fr.

On appliquera la même proportion aux chiffres de l'article 3, paragraphe 1^{er}, 3^o, de la loi actuelle, en vue de déterminer l'échelle en ce qui concerne les autres communes (par 14 voix et 3 abstentions).

Question n° 16. — La durée de la prorogation doit-elle être différente selon la catégorie ?

Réponse. — Oui. La prorogation doit s'étendre jusqu'en 1928 pour les immeubles importants, jusqu'en 1929 pour les moyens et jusqu'en 1931 pour les petits, toujours à la date correspondant à la date de l'entrée en jouissance (par 14 voix contre 3 en ce qui concerne les deux premières catégories ; par 9 voix contre 7 en ce qui concerne la troisième catégorie).

Question n° 17. — Faut-il accorder une nouvelle prorogation aux petites exploitations agricoles visées à l'article 2 de la loi actuelle ?

Réponse. — Oui, jusqu'à la date de l'année 1928 correspondant à la date de l'entrée en jouissance. Pour celles qui n'excèdent pas 1 hectare, et dont le loyer au 1^{er} août 1914 ne dépassait pas 350 francs, la prorogation doit s'étendre jusqu'en 1929 (par 12 voix contre 4).

Question n° 18. — Pour déterminer le taux du loyer, n'y a-t-il pas lieu de tenir compte des capacités de paiement de l'occupant ?

Réponse. — Non (par 13 voix contre 4).

Question n° 19. — L'augmentation de prix permise, qui est actuellement de 125 p. c., doit-elle varier d'après la durée de la prorogation ?

Réponse. — L'augmentation de 125 p. c. de loyer payé du 1^{er} août 1914 doit être maintenue jusqu'à la date de l'année 1927, correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

A partir de cette date de l'année 1927, l'augmentation doit varier d'après la durée de la prorogation qu'obtiennent les immeubles et être, en outre, progressive d'année en année.

Il y a lieu d'adopter l'échelle suivante :

Première catégorie (Immeubles obtenant un an de prorogation nouvelle) :

Année 1927-28 225 p. c.
(par 13 voix contre 4).

Deuxième catégorie (Immeubles obtenant deux ans de prorogation nouvelle) :

Année 1927-28 175 p. c.
Année 1928-29 225 p. c.
(par 13 voix contre 4).

Troisième catégorie (Immeubles obtenant quatre ans de prorogation nouvelle) :

Année 1927-28 150 p. c.
Année 1928-29 175 p. c.
Année 1929-30 200 p. c.
Année 1930-31 225 p. c.
(par 13 voix contre 4).

Question n° 20. — Faut-il supprimer la période de postprorogation, en sorte que la prorogation prendrait fin de plein droit sans congé ni tacite reconduction ?

Réponse. — Non, mais il faut prévoir un préavis de trois mois qui pourra être donné même par lettre recommandée et avant l'expiration du délai de prorogation (à l'unanimité).

Question n° 21. — La loi doit-elle consacrer le maintien des principes des lois coordonnées actuelles sur :

- a) La nature de la prorogation ;
- b) Les conditions auxquelles elle est subordonnée ;

c) Son caractère incessible et personnel ;

d) Les cas où elle peut être retirée ou refusée soit pour une raison d'intérêt public, soit pour une raison de personnes ;

e) Le resserrement éventuel ?

Réponse. — Oui (à l'unanimité, sauf 3 abstentions, en ce qui concerne la rubrique c).

Question n° 22. — Toutefois, par dérogation au principe précédent, n'y aurait-il pas lieu :

1° De supprimer les catégories de personnes qui peuvent actuellement faire échec au droit du propriétaire belge de reprendre un de ses immeubles ?

2° De généraliser le droit de l'acquéreur d'un immeuble, d'en prendre possession, moyennant un préavis de six mois, quelle que soit la date de l'acquisition ?

Réponse. — 1° Non. Mais l'exception concernant la catégorie des « chefs de famille ayant au moins quatre enfants habitant avec eux au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi » (art. 4, § 6, al. 2, de la loi actuelle) devrait être modifiée comme suit :

« chefs de famille ayant au moins trois enfants âgés de moins de seize ans habitant avec eux au moment où le bailleur se refuse à la prorogation ou en sollicite le retrait » (à l'unanimité) ;

2° Oui, même si l'acquisition de l'immeuble est postérieure à l'entrée en vigueur de la loi (à l'unanimité).

Question n° 23. — N'y a-t-il pas lieu d'autoriser les personnes morales, propriétaires ou usufruitières d'un ou de plusieurs immeubles avant le 1^{er} janvier 1926, à prendre possession de l'un d'eux en vue de l'affecter à l'exercice de leur mission moyennant un préavis de six mois ?

Réponse. — Oui (par 11 voix et 3 abstentions).

Question n° 24. — Indépendamment de la majoration de prix, la loi doit-elle rendre leur effet aux clauses des baux prorogés ou prorogeables mettant à charge des locataires les contributions et prestations accessoires, et cela contrairement à l'article 11 de la loi du 29 octobre 1919 sur l'impôt sur les revenus ?

Réponse. — Oui (par 10 voix contre 4).

Question n° 25. — Faut-il permettre au propriétaire d'étendre cette clause aux baux prorogés ou prorogeables où elle ne figure pas ?

Réponse. — Non (par 9 voix contre 3 et 2 abstentions).

Question n° 26. — Faut-il permettre la limitation des prix et la révision des baux non prorogés mais prorogeables, sur la base de la loi nouvelle ?

Réponse. — Oui (à l'unanimité).

Question n° 27. — Faut-il permettre, en principe, la limitation des prix et la révision des baux qui ne sont ni prorogés ni prorogeables, c'est-à-dire des baux d'immeubles soumis au droit commun ou appelés à y rentrer par l'effet de la future loi ?

Réponse. — Non, car ce serait là autoriser une nouvelle dérogation au droit commun, contrairement à la réponse donnée à la question n° 8, I.

Il ne doit donc pas y avoir de limitation de prix pour les baux nouveaux. Pareillement, en principe, la révision des baux en cours ne doit pas être autorisée (à l'unanimité).

Question n° 28. — Toutefois, en ce qui concerne la révision des baux en cours, n'y a-t-il pas lieu de prévoir une exception en faveur des baux à long terme ?

Réponse. — Oui. Une exception doit être admise en ce qui concerne les baux

de plus de neuf ans contractés antérieurement au 1^{er} janvier 1923. Si le loyer actuel de ces baux n'atteint pas le prix fixé au 1^{er} août 1914, augmenté de 225 p. c., le bailleur doit être admis à réclamer ce taux, sans effet rétroactif, mais pour toute la durée où le bail doit produire son effet.

La demande devra être introduite dans l'année qui suivra la date de rentrée dans le droit commun pour les immeubles actuellement soumis à la loi, ou la date du 1^{er} janvier 1927 pour ceux qui sont actuellement soumis au droit commun. Cette demande produira effet à partir de la première échéance de loyer qui suivra l'accord des parties ou, à défaut, la citation en justice (par 9 voix contre 5 et 3 abstentions).

Question n° 29. — Le droit de demander la revision doit-il appartenir au bailleur et au preneur, mais avec cette différence, consacrée par la législation actuelle, que pour le bailleur l'augmentation de prix ne court qu'à partir de la première échéance après sa demande, tandis que la limitation de prix est acquise au preneur à partir de la première échéance après l'entrée en vigueur de la loi ?

Réponse. — Oui (par 12 voix contre 5).

Question n° 30. — Comme corollaire, faut-il conserver au preneur le droit de répétition de l'indû ?

Réponse. — Oui, mais l'action en répétition de l'indû devra être intentée au plus tard dans le délai de trois mois à partir du départ du locataire ou de la rentrée de l'immeuble dans le droit commun (par 12 voix contre 5).

Question n° 31. — N'y a-t-il pas lieu de libérer de toute loi des loyers les immeubles dans lesquels le propriétaire occupe un appartement pour son principal logement ?

Réponse. — Non (par 12 voix contre 4).

Question n° 32. — Tout au moins dans ce cas ne faut-il pas lui laisser le libre choix des sous-locataires, en ce sens que la propriété serait libérée, en ce qui concerne la prorogation, tout en restant sous l'empire de la loi des loyers en ce qui concerne la limitation du prix des loyers ?

Réponse. — Non (par 12 voix contre 4).

Question n° 33. — La loi nouvelle doit-elle consacrer le maintien et le développement du système des baux homologués par le juge de paix ?

Réponse. — Oui. Il faut permettre l'homologation des baux d'un loyer dépassant au 1^{er} août 1914 1,000 francs par an, et non 1,500 francs comme le prévoit la loi actuelle (à l'unanimité).

Question n° 34. — Le maintien du droit des sous-locataires sur les bases des lois actuelles ?

Réponse. — Oui (par 13 voix contre 4).

Question n° 35. — Le maintien du caractère d'ordre public de la loi ?

Réponse. — Oui (par 13 voix contre 4).

Question n° 36. — Le maintien de de l'interdiction de la clause résolutoire expresse ?

Réponse. — Oui (par 13 voix contre 4).

Question n° 37. — Le maintien de la compétence et de la preuve spéciale pour les actions relatives à l'application de la loi ?

Réponse. — Oui (à l'unanimité).

Question n° 38. — Le maintien de l'appel pour toutes les causes indistinctement ?

Réponse. — Oui (par 13 voix contre 3).

Question n° 39. — Le maintien du juge unique d'appel ?

Réponse. — Non. Il serait préférable de porter l'appel devant une chambre de trois juges (par 11 voix contre 5).

Question n° 40. — Le maintien des conditions de nationalité requises par l'article 29 des lois coordonnées ?

Réponse. — Oui (à l'unanimité, sauf 1 abstention).

Question n° 41. — Faut-il régler par des dispositions transitoires :

1° Les délais ou autres conditions à prévoir en faveur des occupants d'immeubles dont la prorogation vient à expiration ?

2° Le sort des affaires pendantes en justice ?

3° Le droit des propriétaires d'immeubles réquisitionnés ?

Réponse. — 1° Non, ce point ayant été réglé antérieurement.

2° Oui.

3° Oui, il faut permettre au propriétaire d'un immeuble réquisitionné qui rentre dans le droit commun d'en reprendre possession moyennant un préavis de trois mois (à l'unanimité).

Question n° 42. — Faut-il prévoir des sanctions pénales pour assurer le respect de la loi ?

Réponse. — Non (par 15 voix contre 1).

Question n° 43. — Pour tous les points non prévus dans le présent questionnaire, y a-t-il lieu de se référer aux principes de la loi actuelle ?

Réponse. — Oui (à l'unanimité).