SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1925-1926.

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

(Voir les nos 110 et 140 du Sénat)

Amendements proposés par M. SEGERS.

DÉVELOPPEMENTS

Les lois exceptionnelles votées par les Chambres en matière de baux à loyer sont entachées d'une grave erreur.

Elles ont toutes un caractère général ; c'est-à-dire, qu'elles imposent des restrictions aux droits de propriété, sans établir les distinctions nécessaires entre les grands et les petits logements, et entre les diverses catégories de propriétaires et de locataires. Tel propriétaire, petit rentier ou pensionné à moitié ruiné tombe sous le coup de la loi, alors que son locataire se trouve dans une situation aisée. Tel locataire profite de la prorogation du bail, alors qu'il se classe parmi les profiteurs de la guerre ou les nouveaux riches.

La Belgique est peut-être le seul pays au monde où l'on ait négligé d'établir à cet égard les distinctions que commandent le bon sens et l'équité. Elle est aussi le pays où les lois d'exception sont demeurées le plus longtemps en vigueur.

L'heure semblait propice pour rectifier ces erreurs. Une Commission consultative a, en effet, été instituée par le Gouvernement pour préparer les voies à la rédaction d'un projet définitif, qui consacrerait le retour au régime du droit commun.

Au lieu d'entrer dans une voie nouvelle et de n'accorder désormais le bénéfice de la loi qu'aux locataires qui, par leur situation sociale, méritent véritablement d'être protégés, tout en sauvegardant les droits des propriétaires éprouvés par les événements économiques ou par la guerre, la Commission spéciale a estimé que la loi devait demeurer d'application générale, et le Gouvernement qui vient de disparaître a consacré dans le projet qui nous est proposé, l'avis de la Commission.

La Commission de la Justice du Sénat, loin de chercher à se substituer la Commission consultative, dont elle ne possédait d'ailleurs pas la documentation et les éléments d'appréciation, s'est bornée à recommander l'adoption pure et simple du Projet de loi.

Il serait hasardeux dans ces conditions de proposer sous forme d'amendements un système législatif nouveau, qui créât entre propriétaires et locataires les distinctions cependant si légitimes auxquelles nous venons de faire allusion.

Il paraît plus sage de nous placer sur le terrain sur lequel nous ont entraînés malgré nous la Commission consultative

et l'ancien Gouvernement, et d'essayer, dans le cadre d'une loi d'application générale, d'apporter au projet les modifications que nous croyons en tous cas indispensables.

I. — Il y a lieu avant tout de tenir compte du fait que, conformément à ce que constate la Commission consultative, la crise de logement a cessé dans les communes de moins de 5,000 habitants.

Il serait, selon nous, inadmissible de maintenir les immeubles qui sont situés dans ces communes sous l'emprise de la loi, d'autant plus que celle-ci s'applique aussi bien aux immeubles importants qu'aux habitations modestes, et au même titre aux petits propriétaires et aux locataires dans l'aisance.

Il paraît légitime, pour éviter toute perturbation, et pour permettre aux occupants de se procurer un nouveau logement, de leur accorder un certain délai ; mais celui-ci sera suffisant si on fixe la fin de la jouissance actuellement en cours au 1^{er} mai prochain.

II. — En ce qui concerne les communes où la crise de logement n'a pas disparu de façon complète, il y a lieu de tenir compte des sacrifices déjà fort longs que se sont imposés les propriétaires.

Alors que ceux-ci ont été forcés de se contenter d'un loyer réduit depuis plus de sept années, il ne paraît pas raisonnable de leur imposer ce même sacrifice, même atténué, pendant *près de deux ans* pour les grands immeubles, pendant *deux à trois ans* pour les immeubles d'importance moyenne, et surtout pendant *quatre à cinq ans* pour les immeubles restants.

Il semble équitable que la nouvelle prorogation ne dépassât pas :

Le 1^{er} mai 1928 pour les grands immeubles et logements ;

Le 1^{er} novembre 1928 pour les immeubles et logements de moyenne grandeur ;

Le 1^{er} mai 1929 pour les immeubles et logements de moindre importance.

III. — Le projet de loi permet d'augmenter le taux des loyers, pendant la durée de la prorogation ; mais ces augmentations ne paraissent pas toutes suffisantes.

Il semble équitable de les majorer légèrement, de façon à alléger un peu plus la charge très lourde imposée aux propriétaires.

1. Les propriétaires des grands immeubles peuvent, d'après le projet de loi, augmenter le loyer de 225 p. c. pendant les années 1927-1928.

Ce chiffre paraît raisonnable ; il peut être maintenu.

2. Mais les propriétaires des immeubles de moyenne importance ne peuvent majorer le loyer que de 175 p. c. en 1927-1928 et de 225 p. c. en 1928-1929.

Nous croyons raisonnable de leur permettre de majorer le loyer :

de 175 p. c. en 1927
et de 225 p. c. en 1928.

3. — Quant aux propriétaires des immeubles de la 3^e catégorie (loyer inférieur à 1,800 francs) dans les communes de plus de 100,000 habitants, loyer inférieur à 1,350 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants, etc.), ils ne peuvent majorer les loyers que de :

150 p. c. en 1927-28 ;
175 p. c. en 1928-29 ;
200 p. c. en 1929-30 ;
225 p. c. en 1930-31.

C'est donc précisément aux propriétaires auxquels on demande le sacrifice le plus long que l'on impose en même temps les plus fortes réductions de loyers.

Il serait plus convenable de leur permettre de majorer les loyers de :

175 p. c. en 1927 | comme pour la
225 p. c. en 1928 | catégorie précédente ;
250 p. c. en 1929.

Ces diverses modifications ne touchent pas à l'économie générale du Projet de loi. Elles ont simplement pour effet de rendre le projet plus équitable, de permettre dans un délai plus normal le retour au droit commun et d'atténuer au

profit des propriétaires, déjà lourdement frappés, les sacrifices très réels qu'ils seront à nouveau obligés de consentir.

PAUL SEGERS.

Amendements proposés au Projet de Loi portant révision de la législation exceptionnelle en matière de baux à loyer.

Texte du projet.

ART. 4.

Les immeubles ou parties d'immeubles soumis à la loi sont divisés en trois catégories, d'après le taux du loyer au 1^{er} août 1914, sans tenir compte des charges accessoires imposées au preneur par la convention de bail :

I. — La première catégorie comprend tous ceux dont le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914 :

2,400 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Koekelberg et dans les communes de plus de 100,000 habitants ;

1,800 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants ;

960 francs dans les communes de 25,000 à 50,000 habitants ;

900 francs dans les communes de 15,000 à 25,000 habitants ;

600 francs dans les communes de 5,000 à 15,000 habitants ;

300 francs dans les communes au-dessous de 5,000 habitants.

Amendements proposés.

ART. 4.

Les immeubles ou parties d'immeubles soumis à la loi sont divisés en *quatre* catégories, d'après le taux du loyer, etc. (comme au projet).

I. — *La première catégorie comprend tous ceux qui sont situés dans des communes de moins de 5,000 habitants.*

II. — *La seconde catégorie comprend tous ceux qui ne sont pas compris dans la 1^{re} catégorie et dont le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914 :*

2,400 francs à Bruxelles, etc. (comme au projet).

(Supprimer cet alinéa.)

Texte du projet.

II. — La seconde catégorie comprend tous ceux dont le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914 :

1,800 francs à Bruxelles, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek-Saint-Jean, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek, Anderlecht, Koekelberg et dans les communes de plus de 100,000 habitants ;

1,350 francs dans les communes de 50,000 à 100,000 habitants ;

720 francs dans les communes de 25,000 à 50,000 habitants ;

675 francs dans les communes de 15,000 à 25,000 habitants ;

450 francs dans les communes de 5,000 à 15,000 habitants ;

225 francs dans les communes au-dessous de 5,000 habitants.

III. — La troisième catégorie comprend tous ceux dont le loyer annuel au 1^{er} août 1914 ne dépassait pas les taux fixés au n^o II.

ART. 5.

Les habitations dont dépend une petite exploitation agricole sont rangées dans la première catégorie, si l'exploitation excède 1 hectare, appartenant au propriétaire de l'habitation, ou si le loyer annuel au 1^{er} août 1914 dépassait 350 francs.

Celles dont la contenance n'excède pas 1 hectare et dont le loyer annuel au 1^{er} août 1914 ne dépassait pas 350 francs sont rangées dans la seconde catégorie.

ART. 6.

§ 1^{er}. — Tout locataire ou sous-locataire a, sous réserve de l'application des dispositions ci-après, le droit de conti-

Amendements proposés.

III. — La *troisième* catégorie comprend tous ceux *qui ne sont pas compris dans la première catégorie* et dont le loyer annuel dépassait au 1^{er} août 1914 :

1,800 francs, etc. (comme au projet).

(Supprimer cet alinéa.)

IV. — La *quatrième* catégorie comprend tous ceux *qui ne sont pas compris dans la première catégorie* et dont le loyer annuel au 1^{er} août 1914 ne dépassait pas le taux fixé au n^o III.

ART. 5.

Les habitations dont dépend une petite exploitation agricole sont rangées dans la *seconde* catégorie, si... etc. (comme au projet).

Celles dont la contenance n'excède pas 1 hectare et dont le loyer annuel au 1^{er} août 1914 ne dépassait pas 350 francs, sont rangées dans la *troisième* catégorie.

ART. 6.

§ 1^{er}. — Tout locataire ou sous-locataire a, sous réserve de l'application des dispositions ci-après, le droit de conti-

Texte du projet.

Amendements proposés.

nuer à occuper les lieux par lui habités — même si l'entrée dans les dits lieux est postérieure à la mise en vigueur de la présente loi — jusqu'à la date, correspondant à la date de l'entrée en jouissance, de l'année 1928, pour les immeubles ou parties d'immeubles de la première catégorie, de l'année 1929, pour ceux de la seconde catégorie, et de l'année 1931, pour ceux de la troisième catégorie.

nuer à occuper les lieux par lui habités — même si l'entrée dans les dits lieux est postérieure à la mise en vigueur de la présente loi — :

Jusqu'au 1^{er} mai 1927, pour les immeubles ou parties d'immeubles de la première catégorie ;

Jusqu'à la date, correspondant à la date de l'entrée en jouissance, et au plus tard le 1^{er} mai, de l'année 1928, pour ceux de la seconde catégorie ;

Jusqu'au 1^{er} novembre de l'année 1928, pour ceux de la troisième catégorie ;

Jusqu'à la date, correspondant à la date de l'entrée en jouissance, et au plus tard le 1^{er} mai, de l'année 1929, pour ceux de la quatrième catégorie.

ART. 8. — § 5.

ART. 8. — § 5.

La prorogation ne sera refusée ou retirée aux locataires occupant l'immeuble que moyennant un préavis de six mois au moins et uniquement dans la limite des locaux qui sont nécessaires au propriétaire ou à ses descendants, suivant leur condition, leur état et leur profession, pour leur habitation et celle des personnes qui vivent habituellement avec eux.

Supprimer au § 5 les mots : « au moins et uniquement... » jusque « habituellement avec eux »

ART. 12.

ART. 12.

§ 1^{er}. — Le bailleur peut, à compter de la mise en vigueur de la présente loi, augmenter le loyer de tout bail prorogé en vertu de la présente loi, à concurrence de 125 p. c. maximum du loyer fixé au 1^{er} août 1914, jusqu'à la date de l'année 1927 correspondant à la date de l'entrée en jouissance.

§ 1^{er}. — Le bailleur peut, à compter de la mise en vigueur de la présente loi, augmenter le loyer de tout bail prorogé en vertu de la présente loi, à concurrence de 125 p. c. maximum du loyer fixé au 1^{er} août 1914, jusqu'à la date de l'année 1927 correspondant à la date de l'entrée en jouissance, *et au plus tard jusqu'au 1^{er} mai 1927, pour les immeubles ou parties d'immeubles de la première catégorie.*

Texte du projet.

A partir de cette date de l'année 1927, il peut réclamer, toujours sur la base du loyer, fixé au 1^{er} août 1914, une augmentation variable, d'après l'échelle suivante :

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

Année 1927-28 225 p. c

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

Année 1927-28 175 p. c.
Année 1928-29 225 p. c.

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.
.

Amendements proposés.

A partir de cette date de l'année 1927, correspondant à la date de l'entrée en jouissance, il peut réclamer, toujours sur la base du loyer, fixé au 1^{er} août 1914, une augmentation variable; d'après l'échelle suivante :

Première catégorie (Immeubles obtenant la prorogation jusqu'au 1^{er} mai 1927) :

Année 1927 225 p. c.

Deuxième catégorie (Immeubles obtenant la prorogation au plus tard jusqu'au 1^{er} mai 1928) :

Année 1927-28 225 p. c.

Troisième catégorie (Immeubles obtenant la prorogation jusqu'au 1^{er} novembre 1928) :

Année 1927 175 p. c.
Année 1928 225 p. c.

Quatrième catégorie (Immeubles obtenant la prorogation au plus tard jusqu'au 1^{er} mai 1929) :

Année 1927 ¹⁷⁵~~175~~ p. c.
Année 1928 225 p. c.
Année 1929 250 p. c.
.

PAUL SEGERS.