

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 13 JUILLET 1926

Rapport de la Commission de la Justice chargée de l'examen du Projet de Loi portant revision de la législation exceptionnelle en matière de baux à loyer. (Texte adopté par le Sénat au premier vote.)

(Voir les nos 110, 140, 147, 150, 152, 156, 163, 164, 169, 176, 181 et les Annales parlementaires du Sénat, séances des 16 et 30 juin ; 1^{er}, 6, 7 et 8 juillet 1926.)

Présents : MM. BRAUN, président ; ASOU, DE CLERCQ, DE LEY, DE PIERPONT SURMONT DE VOLSBERGHE, DESWARTE, DU BOST, LIGY, PAULSEN, TSCHOFFEN, VAN FLETEREN et VAUTHIER, rapporteur.

MADAME, MESSIEURS,

Dans son rapport du 24 juin 1926, la Commission de la Justice a indiqué les amendements qu'elle proposait d'apporter au texte du projet de loi. Un débat a été engagé au Sénat au sujet de ces amendements, ainsi du reste qu'au sujet d'autres amendements, que la Commission de la Justice avait écartés ou sur lesquels elle n'a pas eu l'occasion de se prononcer. Nous avons à caractériser brièvement la portée des amendements admis au premier vote par le Sénat et pour lesquels un second vote est nécessaire.

Quelques-uns de ces amendements n'apportent en réalité aucun changement aux intentions des auteurs du projet de loi et ont simplement pour objet de prévenir des difficultés d'interprétation. C'est le cas pour la disposition déclarant que les contributions que le bail fait peser sur le locataire ne sont pas comprises dans le chiffre du loyer, base des augmentations légales

(art. 2, 5^o, 4, 12, § 1^{er}), que les chiffres de la population sont ceux du dernier recensement décennal (art. 2, 5^o et art. 4, III) ; que les immeubles ou parties d'immeubles n'ayant pas été donnés en location depuis le 1^{er} août 1914 et soustraits par suite à l'application de la loi, doivent présenter le caractère de « logements distincts » (art. 2, 2^o) ; que la prorogation a lieu, à l'exclusion de toute tacite reconduction ; que le juge de paix saisi d'une demande du propriétaire tendant à rentrer en possession de son bien « statuera sans attendre l'expiration du délai de six mois » art. 8, § 5) ; qu'à défaut d'homologation du bail par le juge de paix, « le contrat sera nul et de nul effet » (art. 12, § 2) ; que la mention de l'homologation sera inscrite sur les deux originaux du bail (art. 12, § 2) ; que les homologations obtenues sous l'empire de la législation antérieure conservent leur valeur (art. 16) ; que la clause résolutoire expresse reprend sa valeur à compter du moment où les baux cessent d'être soumis à l'application de la loi (art. 32).

D'autres amendements, sans porter atteinte, à proprement parler, à l'esprit du projet de loi, y introduisent néanmoins certaines innovations. C'est le cas pour les amendements d'ant que la disposition qui affranchit de l'application de la loi les immeubles construits ou achevés depuis le 11 novembre 1918, vise les immeubles « ou parties d'immeubles » (art. 2, 1^o, 2^obis, 5^o); que le bien vendu ensuite de saisie, de voie parée ou de jugement déclaratif de faillite n'est pas soumis aux dispositions de la loi (art. 9, 2^e alinéa); que les modifications légales au loyer des baux court de plein droit, tant au profit du bailleur qu'au profit du preneur (art. 15); que les honoraires des avoués en degré d'appel n'entrent pas en taxe (art. 33).

Viennent enfin les amendements qui modifient d'une manière plus sensible, et que l'on peut considérer même comme assez sérieuse, les dispositions du projet de loi. Dans cette classe, on peut ranger l'amendement qui affranchit de l'application de la loi les immeubles volontairement délaissés par le locataire ou devenus vacants en raison du décès de celui-ci (art. 2, 2^obis); l'amendement qui ramène de 1931 à 1930 le terme de la prorogation pour les immeubles de la troisième catégorie (art. 6, § 1^{er}); l'amendement qui fait partir l'augmentation des loyers, non point de la date correspondante à celle de l'entrée en jouissance, mais bien de la première échéance à compter de l'entrée en vigueur de la loi (art. 12, § 1^{er}); l'amendement qui relève le taux d'augmentation des loyers afférents aux immeubles de la troisième catégorie (art. 12, § 1^{er}); l'amendement autorisant l'homologation de tous baux dont le loyer a été augmenté de l'accord des parties en considération de travaux exécutés par le propriétaire (art. 12, § 2); l'amendement impliquant la suppression de l'article 17 qui permettait le relèvement des loyers afférents aux immeubles soumis au droit commun; l'amendement limitant aux sommes versées avant l'entrée

en jouissance, l'action en répétition des sommes payées indûment (art. 38).

Il nous paraît nécessaire de faire une mention spéciale d'un amendement apporté à l'article 11 du Projet de Loi. En lui-même, cet amendement n'offre qu'une importance secondaire. On pourrait le ranger dans la catégorie des amendements explicatifs. Il concerne les demandes introduites par le propriétaire, sous l'empire de la législation antérieure, en vue de reprendre possession de son bien. Ces demandes deviennent forcément inopérantes en tant qu'elles étaient faites en prévision de la cessation du régime de prorogation; elles doivent conserver leur valeur en tant qu'elles étaient fondées sur le droit du propriétaire de réclamer l'usage de son bien pour lui-même ou pour ses descendants. Telle est la distinction parfaitement rationnelle, que le Sénat a voulu consacrer en adoptant les textes qui lui ont été proposés. Mais il faut bien reconnaître que les intentions du Sénat, à la suite des remaniements apportés au texte initial, s'expriment, dans la rédaction qui a prévalu, sous une forme obscure et quelque peu embarrassée. La Commission de la Justice estime qu'il est possible de dire exactement la même chose en des termes plus simples et plus clairs; et c'est pourquoi elle propose au Sénat de rédiger l'article 11 de la manière suivante :

« Les préavis prescrits à l'alinéa 2 de l'article 6 et aux paragraphes 5 et 6 de l'article 8, peuvent être donnés par lettre recommandée. Sont inopérants les préavis qui auraient été donnés en vertu de l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er} de la loi du 31 décembre 1925.

» Les délais mentionnés ci-dessus prendront cours à dater de la notification par huissier ou du dépôt à la poste de la lettre recommandée. »

La Commission de la Justice ayant procédé à un nouvel examen de l'article 38 du projet, profondément modifié par l'effet de l'amendement de MM. Tschoffen et consorts, a estimé qu'il

est désirable, en matière de sanctions civiles, d'aboutir à une rédaction qui protège suffisamment les intérêts du locataire et prévienne cependant des actions d'un caractère vexatoire. Elle s'est mise d'accord sur le texte suivant :

« Le preneur a droit au remboursement des sommes indûment payées par lui.

» A peine de déchéance, l'action en remboursement devra être intentée dans les six mois de la date du paiement. Aucun paiement ultérieur ne pourra donner lieu à une action en remboursement. »

Les alinéas 3 et 4 du Projet de loi subsistent sans altération.

On sera peut-être tenté de croire, à première vue, que les modifications apportées au texte du Projet de loi sont relativement nombreuses. Il convient toutefois de remarquer que la

plupart de ces modifications sont d'intérêt assez secondaire. On ne saurait accorder une importance véritable qu'aux amendements abrégant d'un an la prorogation des immeubles de la troisième catégorie ; relevant l'augmentation du taux des loyers de ces immeubles ; supprimant la disposition qui prévoit le relèvement du loyer d'immeubles soumis au droit commun ; modifiant les conditions dans lesquelles peut être réclamée la restitution des sommes payées indûment. Encore ces dispositions ne portent-elles pas atteinte à ce qu'il y a d'essentiel dans le régime de prorogation organisé par le Projet de loi et l'on ne saurait, sans injustice, leur reprocher d'enlever à ce projet son caractère transactionnel.

Le Rapporteur,
M. VAUTHIER.

Le Président,
ALEX. BRAUN.

**Amendements
proposés par la Commission.**

ART. 11.

Rédiger cet article comme suit :

« Les préavis prescrits à l'alinéa 2 de l'article 6 et aux paragraphes 5 et 6 de l'article 8 peuvent être donnés par lettre recommandée. Sont inopérants les préavis qui auraient été donnés en vertu de l'article 1^{er}, paragraphe 1^{er}, de la loi du 31 décembre 1925.

» Les délais mentionnés ci-dessus prendront cours à dater de la notification par huissier ou du dépôt à la poste de la lettre recommandée. »

**Amendementen
voorgesteld door de Commissie.**

ART. 11.

Te doen luiden :

« De bij lid 2 van artikel 6 en bij de paragrafen 5 en 6 van artikel 8 voorgeschreven opzeggingen kunnen bij aangeteekend schrijven gedaan worden. Zijn echter ongeldig de opzeggingen gedaan krachtens artikel 1, paragraaf 1, der wet van 31 December 1925.

» Voormelde termijnen gaan in op den datum der beteekening door deurwaarder of der afgifte ter post van den aangeteekenden brief. »

ART. 38.

Remplacer les deux premiers alinéas par le texte suivant :

« Le preneur a droit au remboursement des sommes indûment payées par lui. A peine de déchéance, l'action en remboursement devra être intentée dans les six mois de la date du paiement. Aucun paiement ultérieur ne pourra donner lieu à une action en remboursement. »

ART. 38.

De eerste twee alinea's te vervangen door dezen tekst :

« De huurder heeft aanspraak op de terugbetaling der door hem wederrechtelijk betaalde sommen. Op straf van verval, moet de vordering tot terugbetaling ingespannen worden binnen zes maand na de betaling. Geenerlei latere betaling kan aanleiding geven tot eene vordering tot terugbetaling. »