

ART. 2. Tous les huissiers, autres que les huissiers audienciers des cours et tribunaux, sont tenus de faire le service aux audiences de la justice de paix près laquelle ils peuvent exploiter, et d'assister le juge de paix chaque fois qu'ils en sont requis, conformément au règlement arrêté, s'il y a lieu, par le tribunal de première instance.

ART. 3. Le syndic sera élu directement par l'assemblée générale des huissiers convoqués à cet effet par le syndic en fonctions ou par le ministère public.

L'élection sera faite d'après les rè-

gles fixées pour l'élection du trésorier.

Si, au premier tour de scrutin, aucun candidat ne réunit la majorité absolue des membres présents, il sera procédé à un scrutin de ballottage entre les deux candidats qui ont obtenu le plus de voix; en cas de parité de suffrages, le plus ancien est préféré.

Le paragraphe précédent sera applicable également à l'élection des membres de la chambre de discipline et du trésorier.

Promulguons, etc.

(Contresignée par le ministre de la justice, M. J. DEVOLDER.)

274. — 9 AOUT 1887. — Loi réglant la procédure en expulsion des locataires de maisons ou appartements d'un faible loyer (1). (Monit. du 14 août 1887.)

Léopold II, etc. Les chambres ont adopté et nous sanctionnons ce qui suit :

ART. 1^{er}. Lorsque le montant du loyer de maisons ou appartements n'excède pas 150 francs par an dans les communes de moins de 5,000 habitants, et 300 francs dans les autres communes, le juge de paix statue sur les demandes en expulsion de locataire par une ordonnance mise au bas de l'exploit original de citation.

L'ordonnance est délivrée à la partie demanderesse.

En cas de rejet de la demande, la citation est déposée au greffe.

L'ordonnance d'expulsion détermine le délai endéans lequel les lieux devront être vidés. Ce délai ne peut dépasser quinze jours à partir de la date de l'ordonnance, ou de celle de sa signification quand le droit d'opposition a été réservé.

1. On a fait observer — non sans raison — qu'il y a bien des communes de plus de 5,000 habitants qui ont une banlieue considérable. Dans ces localités, un immeuble loué 300 francs constitue presque toujours une exploitation dont dépend une certaine étendue de terre. Le bétail qui s'y trouve placé et les fruits des terres, sur lesquels le propriétaire a privilège pour le paiement des fermages, lui sont une garantie suffisante et dans ces conditions les motifs qui ont dicté la première disposition du projet de loi ne se rencontrent plus dans ce cas.

La section centrale a partagé cette manière de voir et considère, par conséquent, les exploitations agricoles comme ne tombant pas sous l'application de la loi.

Elle estime d'ailleurs que l'intitulé du projet de loi ne laisse aucun doute à ce sujet, puisqu'il porte « simplification de la procédure et réduction des frais de la procédure en expulsion des locataires de maisons ou appartements d'un faible loyer ». Aussi pour mieux faire ressortir cette distinction dans la loi, propose-t-elle de substituer, dans le § 1^{er} de l'article 1^{er} du projet de loi, aux

mots : « Lorsque le montant du loyer n'excède pas... » les mots : « Lorsque le montant du loyer de maisons ou appartements n'excède pas... »

C'est donc, en résumé, le caractère d'exploitation agricole qu'il y a lieu de reconnaître à une maison avec terres louée à la campagne, qui servira de base à la distinction. Si, dans l'immeuble donné à bail, les terres de peu d'importance ne sont absolument que l'accessoire, la loi nouvelle trouvera son application; et le locataire, en retard de paiement, ne pourra pas exciper de la situation du bien pour prétendre se soustraire aux effets de la loi nouvelle.

2. L'article ne s'explique pas au sujet du délai qui doit s'écouler entre la citation et l'ordonnance. Il y a donc lieu de s'en référer à cet égard aux prescriptions du code de procédure, qui exige entre ces deux actes le délai d'un jour franc. (Chambre des représentants. Rapport de la section centrale. *Doc. parl.*, p. 470.)

3. M. DE SADELEER. — Je désire poser une question à l'honorable ministre. D'après l'article 1^{er}, le juge de paix statue sur les demandes en expul-

(1) Session de 1886-1887.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS.

Documents parlementaires. — Exposé des motifs et texte du projet de loi. Séance du 1^{er} avril 1887, p. 429-430. — Rapport. Séance du 1^{er} juin, p. 170.

Annales parlementaires. — Discussion et adop-

tion. Séance du 21 juillet 1887, p. 1685-1694. SENAT.

Annales parlementaires. — Rapport. Séance du 2 août 1887. — Discussion. Séance du 3 août, p. 505, et 4 août, p. 507-515. — Adoption. Séance du 5 août, p. 515.

sion, conformément à la présente loi, lorsque le loyer n'excède pas 150 francs dans les communes de moins de 5,000 habitants et lorsque le loyer ne dépasse pas 300 francs dans les autres communes. Nous savons que, par suite du mouvement de la population, le nombre d'habitants change sans cesse dans beaucoup de communes. Telle commune qui n'a aujourd'hui que 4,000 habitants peut en avoir 6,000 dans quelques années. Un mouvement de décroissance peut aussi se produire. Il doit être entendu qu'il ne s'agit pas de fixer définitivement le chiffre de la population tel qu'il existe aujourd'hui; mais que, dans l'application de la loi, le juge devra tenir compte du chiffre de la population tel qu'il sera officiellement établi dans l'avenir.

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — On prendra le chiffre de la population tel qu'il est établi par le dernier recensement. Ce chiffre est le seul qui offre une base certaine et qui ne donne matière à aucune controverse. Si l'on adoptait un autre système, des discussions surgiraient et, très souvent, il serait difficile de déterminer le chiffre exact de la population réelle d'une commune au moment où une action en justice est engagée. Il convient donc de s'en rapporter exclusivement au dernier recensement.

M. BEGEREM, *rapporteur*. — Lorsqu'une difficulté se présentera, le juge de paix consultera le dernier recensement.

M. SIMONS. — Je me demande s'il n'y a pas lieu de modifier le dernier paragraphe de cet article. Il porte :

« L'ordonnance d'expulsion détermine le délai endéans lequel les lieux devront être vidés. Ce délai ne peut dépasser quinze jours à partir de la date de l'ordonnance ou de celle de la signification, quand le droit d'opposition a été réservé. »

Je ne sais si on doit laisser subsister cette disposition dans toute sa rigueur. Il peut se présenter telle circonstance où il serait d'un rigorisme excessif de limiter les pouvoirs du juge à ces quinze jours. Supposez un homme malade. Il est alié. Il ne peut sortir sans danger de mort. Faut-il que le juge se tienne à ce délai de quinze jours, et qu'un propriétaire sans cœur puisse expulser ce malheureux, sans merci? Ne doit-on pas laisser au juge plus de latitude?

Un enfant est atteint de fièvre éruptive. Il ne peut quitter la chambre sans être exposé à perdre la vie. Ne convient-il pas de laisser au juge de paix, qui est un magistrat éclairé, humain, une certaine latitude à cet égard?

Si cette observation paraît juste à M. le ministre de la justice et à M. le rapporteur, je proposerai de rédiger ce dernier paragraphe en ces termes :

« L'ordonnance d'expulsion détermine le délai endéans lequel les lieux devront être vidés. Ce délai court à partir de la date de l'ordonnance ou de celle de sa signification, quand le droit d'opposition a été réservé. »

M. BEGEREM, *rapporteur*. — Il me semble que les cas que signalent M. Simons sont des cas de force majeure pour lesquels une exception doit toujours être admise. Sous l'empire de la législation

actuelle, les cas qu'il prévoit se sont déjà présentés et n'ont jamais suscité la moindre difficulté en justice.

Ne perdons pas de vue, en effet, la nature des baux auxquels les dispositions de la loi nouvelle seront applicables.

Il s'agit, d'après l'importance des localités, de loyers de 150 francs l'an, de 300 francs au maximum : la plupart sont donc des locations à la semaine ou au mois, de celles, par conséquent, pour lesquelles il suffit actuellement d'un préavis de huit jours ou d'un mois pour obtenir un jugement d'expulsion. S'inspirant de cette situation de fait, le gouvernement, dans la loi qui nous occupe, s'est arrêté au terme moyen de quinze jours, c'est-à-dire le délai que l'expérience du passé a prouvé être normalement suffisant et de nature à ne léser aucun intérêt légitime. Voilà la règle.

Viennent ensuite les exceptions, comme celles que signale l'honorable M. Simons. Or, à ce point de vue spécial, il est évident que jamais un juge de paix n'appointera une ordonnance d'expulsion impaiée, de force, d'une personne aliée dont le médecin juge le transport impossible, parce que l'existence de cette personne pourrait être compromise ou qu'il y aurait danger de propagation, par contagion, de la maladie dont elle est atteinte.

Ce sont là, je le répète, des cas exceptionnels, pour lesquels suffisante latitude est abandonnée à la sagesse et à la prudence du juge.

M. SIMONS. — Il serait très fâcheux d'obliger le juge de paix à ordonner l'expulsion dans la quinzaine, quelles que soient les circonstances qui justifient l'admission d'un délai plus long.

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Il pourra toujours ne pas statuer immédiatement.

M. SIMONS. — C'est en rendant son ordonnance qu'il fixe le délai. On ne doit pas se délier du juge de paix et croire que, pour être agréable à un locataire, il accorderait des délais sans nécessité.

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Je ne m'oppose pas d'une manière absolue à l'adoption de l'amendement annoncé par l'honorable M. Simons. Je lui ferai remarquer que, dans les cas exceptionnels qui viennent d'être signalés, le juge de paix a toujours le moyen de concilier les exigences de l'humanité avec l'observation de la loi.

Lorsque se produiront des circonstances tristes et calamiteuses, le juge de paix pourra toujours remettre le prononcé de son ordonnance, et c'est ce qu'il ne manquera pas de faire lorsque les circonstances l'exigeront.

Cependant, si l'honorable M. Simons persiste à présenter son amendement, je ne m'y opposerai pas. M. BEGEREM, *rapporteur*. — C'est, du reste, l'esprit de la loi.

Dans le rapport, il est dit que cette question doit être abandonnée à la discrétion et à la sagesse du juge.

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Le juge ne prononcera pas.

Je crois qu'il est inutile d'insister. (Chambre des M. SIMONS. — Je n'insiste pas. Séance du 21 juillet 1887. *Ann. part.*, p. 1687-1688.)

ART. 2. L'ordonnance est exécutoire sur minute sans signification préalable. Elle n'est pas susceptible d'opposition. Toutefois, le juge de paix peut, en prononçant l'expulsion, réserver à la partie condamnée par défaut le droit de former opposition à l'ordonnance dans un délai maximum de trois jours à partir de la signification.

1. Le projet de loi pose la règle que l'ordonnance rendue par le juge n'est pas susceptible d'opposition. Il n'admet d'exception que pour les deux cas où la copie de la citation n'a pas été

remise au défendeur personnellement ou à une personne habitant avec lui, et encore dans ces deux cas n'en fait-il qu'une simple faculté pour le juge.

Un membre a émis l'opinion que dans tous les cas il devait y avoir obligation pour le juge de réserver l'opposition au défendeur : cette manière de voir n'a pas été partagée par la section centrale. Mais celle-ci, admettant que d'autres éventualités que celles pour lesquelles le projet du gouvernement réserve pour le juge la faculté d'accorder l'opposition, imposent de le laisser apprécier les circonstances dans lesquelles il sera utile de recourir à cette mesure, propose d'admettre, comme règle générale, la faculté pour le magis-

trat d'inscrire cette réserve dans son ordonnance.

2. La section centrale introduit dans l'article 2 un changement sollicité par le corps des huissiers et rendu nécessaire par le dépôt du récent projet de loi concernant le droit, pour les huissiers, d'instrumenter devant la justice de paix du canton de leur résidence.

Le projet de loi du gouvernement porte *in fine* : « à partir de la signification qui en sera faite par l'huissier de la justice de paix ou tel autre à ce commis ». Il y a lieu de dire simplement « à partir de la signification » tout huissier du canton, aux termes de la loi projetée, devant avoir dorénavant compétence pour instrumenter. (Chambre des représentants. Rapport de la section centrale, p. 171.)

ART. 3. L'opposition est signifiée conformément à l'article 20 du code de procédure civile.

Le juge de paix statue par une ordonnance mise au bas de la copie ou de l'original de l'exploit d'opposition.

Lorsque cette ordonnance déboute le défendeur au principal, elle est délivrée au demandeur et est exécutoire sans signification préalable.

Elle est déposée au greffe dans le cas où l'opposition est admise.

ART. 4. L'ordonnance prononçant l'expulsion et celle de débouté d'opposition sont exécutoires par provision nonobstant appel et sans caution.

Ces articles ont été adoptés sans observations, sauf qu'il doit être entendu que la modification rappelée ci-dessus, au sujet de la compétence des huissiers, exclut le maintien des termes « par

l'huissier de la justice de paix » dans la disposition de l'article 20 du code de procédure civile. (Chambre des représentants. Rapport de la section centrale, p. 171.)

ART. 5. L'expulsion est opérée par huissier.

Le procès-verbal qui en est rédigé fait mention de la personne à laquelle il a été laissé copie tant du dit procès-verbal que de l'ordonnance d'expulsion, si elle n'a pas été signifiée, et, le cas échéant, de celle de débouté d'opposition.

Il est alloué à l'huissier : dans les villes de première classe, 6 francs ; partout ailleurs, 5 francs.

Il lui est en outre accordé, lorsqu'il est obligé de se transporter à 2 kilomètres ou plus de sa résidence, une indemnité de voyage fixée à 25 centimes par kilomètre parcouru tant en allant qu'en revenant.

M. FRIS. — J'ai une double observation à présenter au sujet de cet article.

D'abord, je signale une omission qui pourrait donner lieu à certaines difficultés quand il s'agira de liquider les frais.

La section centrale propose de donner 4 francs lorsque le loyer de la maison est supérieur à 150 francs, et 3 francs lorsqu'il n'atteint pas cette somme ; mais il n'est pas dit si c'est par vacation ou pour tous les devoirs que peut comporter une expulsion. Il peut se présenter, en effet, qu'une expulsion nécessite plus d'une vacation.

Ma seconde observation porte sur le taux du salaire alloué à l'huissier, taux qui me semble absolument insuffisant. Il est incontestable qu'une somme de 4 francs pour une expulsion est tout à fait dérisoire. L'expulsion est toujours une opération fort désagréable, étant donnée la catégorie de gens qui en sont généralement l'objet, et il peut arriver, dans la pratique, que l'expulsion exige plusieurs devoirs. Ainsi, par exemple, l'huissier chargé d'expulser un locataire trouve porte close : il doit commencer par se rendre chez le juge de paix ou l'un de ses suppléants. Voyez-vous ce cas se présentant à Bruxelles ou dans une commune suburbaine, où les juges de paix sont presque constamment en vacation ? L'huissier peut avoir à se donner beaucoup de peine avant de trouver le

magistrat. Or, vous le savez, il est impossible de faire ouvrir les portes sans le concours du juge de paix. Très souvent aussi, l'expulsion exige l'intervention de la police ou de la gendarmerie. Voilà l'huissier à la recherche du juge de paix, d'agents de police, de gendarmes et obligé parfois aussi de recourir à des serruriers et à des hommes de peine ! Est-il possible d'exiger d'un huissier qu'il fasse tous ces devoirs, qu'il s'impose les frais qu'ils peuvent entraîner, pour la modique somme de 4 francs ?

Il faut, messieurs, relever la profession des huissiers plutôt que de la ravalier, et il ne faut pas leur attribuer un salaire dérisoire pour les vacations multiples qu'ils peuvent avoir à remplir en cas d'expulsion.

D'autre part, je fais remarquer qu'on ne parle plus de la citation. Est-ce que la section centrale et le gouvernement entendent qu'elle soit comprise dans le salaire de 4 francs ?

Des voix : Non ! non !

M. BEGEREM, rapporteur. — Evidemment non !

D'autres voix : Oui ! oui !

M. FRIS. — Il faut le dire.

M. DEVOLDER, ministre de la justice. — C'est pour l'expulsion seule.

M. FRIS. — Nous sommes donc d'accord : j'ai provoqué la réponse, elle me suffit, et je n'insiste pas.

Je demande, en conséquence, de modifier l'article 5 dans ce sens :

« 6 francs pour la première vacation et 3 francs pour les vacations suivantes, lorsque le loyer dépasse 150 francs; 4 francs et 2 francs, lorsqu'il n'atteint pas cette somme. »

Je crois que le gouvernement et la section centrale voudront bien se rallier à cet amendement.

M. COLAERT. — Je crois devoir appuyer l'amendement de M. Fris. Je pense que le salaire octroyé à l'huissier — 4 francs et 3 francs — n'a été alloué que dans l'idée que l'huissier pourrait être éventuellement remplacé soit par le garde champêtre, soit par un gendarme. Le garde champêtre se trouve sur les lieux et l'on comprend parfaitement qu'on lui accorde un salaire peu élevé. Mais, puisque le gouvernement se rallie à l'amendement de la section centrale, que j'adopte parfaitement et que j'ai même proposé en sections, — je crois qu'il en est bien ainsi?...

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Oui !

M. COLAERT. ... il fait, me semble-t-il, partant des considérations présentées par M. Fris et de cette idée qu'on n'a voulu accorder au gendarme et au garde champêtre qu'un salaire minime, il faut augmenter le salaire quand il s'agit d'un huissier. Lui accorder 4 francs et 3 francs, c'est trop peu, surtout quand on considère que le ministère de l'huissier est forcé. D'après la loi, nous devons, pour ces sortes d'expulsions, nous adresser à tel huissier plutôt qu'à tel autre. Ce salaire de 4 francs et de 3 francs me paraît intime. Je propose donc, avec l'honorable M. Fris, de l'élever de quelques francs.

Les frais d'expulsion ne seront pas considérablement augmentés et personne n'en souffrira. L'huissier pourra exercer convenablement sa mission, soit seul, soit accompagné de gens de peine.

M. ANSPACH-PUISSANT. — Messieurs, je crois que l'honorable M. Fris a absolument raison dans le principe de l'amendement qu'il vient de proposer.

Il est juste que, lorsque l'huissier est obligé de faire plusieurs vacations afin d'arriver à l'expulsion d'un locataire, il soit payé davantage.

Cette partie de l'amendement qui ferait payer l'huissier par vacation doit, selon moi, être adoptée.

Mais je ne puis partager la manière de voir de l'honorable membre quant aux chiffres de 6 et de 3 francs qu'il indique.

Je crois qu'en section centrale on a très sagement fait en conservant les chiffres de 4 et de 3 francs, qui se trouvaient déjà indiqués dans le projet de loi.

Ce taux de 4 et de 3 francs n'a pas été réparti de la même manière que ce projet.

Le rapport de l'honorable M. Regerem s'explique parfaitement sur ce point, et cela répond aux observations qu'a présentées l'honorable M. Colaert : il a cru que la section centrale avait maintenu ces chiffres de 3 et de 4 francs probablement parce qu'elle avait encore la pensée qu'on pourrait requérir les gendarmes ou les gardes champêtres.

Mais c'est là une erreur. C'est dans ce même article 5 que le projet consacrait la faculté de s'adresser aux gendarmes et aux gardes champêtres, faculté supprimée par la section centrale.

C'est cet article encore qui consacre en faveur des huissiers l'indemnité de 25 centimes par kilomètre.

La section centrale a donc agi avec maturité et en connaissance de cause.

Je pense que les chiffres de 4 et de 3 francs doivent être maintenus.

Mais il est un point que ni l'honorable M. Fris ni l'honorable M. Colaert n'ont touché et qui est cependant important :

Les expulsions, en général, ne peuvent se faire par l'huissier seul, même quand les locataires sont de bonne volonté. Il s'agit de faire sortir non seulement les locataires, mais aussi le mobilier.

L'huissier doit, par conséquent, recourir à des hommes de peine : il serait bon de le prévoir.

L'huissier doit pouvoir porter en taxe le salaire des hommes de peine qu'il a dû employer.

Je ne fais pas de ce point l'objet d'un amendement, mais je serais heureux si l'honorable rapporteur et l'honorable ministre de la justice voulaient bien modifier l'article et faire droit ainsi à un grief fondé des huissiers.

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Je suis disposé à faire droit à une partie de l'amendement de l'honorable M. Fris. Mais je ne puis admettre que, pour l'expulsion des locataires qui occupent des maisons ou appartements d'un loyer modique, l'huissier instrumentant puisse porter en compte plusieurs vacations. L'adoption d'une semblable disposition aurait pour conséquence immédiate d'enlever à la loi une grande partie de son efficacité.

Dans presque tous les cas, les expulsions exigeraient plusieurs vacations. Cela deviendrait, en quelque sorte, de règle et de style, et les frais augmenteraient dans une forte proportion.

Je prie l'honorable M. Fris de remarquer qu'il serait très difficile de vérifier, si, réellement, les vacations portées en compte ont été nécessaires.

M. FRIS. — Je demande la parole.

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Il n'y aura pas de contrôle et, par suite, je crains de nombreux abus.

Mais, comme je le disais en commençant, je veux admettre ce qu'il y a de légitime dans les propositions de M. Fris et je ne m'oppose pas à ce que le taux du salaire des huissiers, généralement considéré comme insuffisant, soit augmenté dans une juste mesure.

Je sais que, surtout à l'époque actuelle, les huissiers, dans certains arrondissements, ont peine à gagner de quoi vivre.

M. FRIS. — Certainement !

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Je n'entends pas qu'ils soient obligés de prêter leurs services sans obtenir un émoluments rémunérateur ; mais j'estime cependant qu'il convient de ne pas exagérer. Je consens volontiers à augmenter le salaire et à le fixer au chiffre proposé par l'amendement ; mais je n'entends pas aller au delà : les expulsions des petits locataires ne demandent ni beaucoup de temps, ni beaucoup de besogne et, sauf la majoration du taux des salaires, je suis d'avis que, pour le reste, il y a lieu de maintenir le système de la section centrale, conforme d'ailleurs à celui du gouvernement.

Convient-il d'accueillir la proposition de l'honorable M. Ansouch et de décider que l'huissier sera autorisé à porter en compte le salaire des gens de peine qui pourraient l'aider dans les expulsions ?

Je ne puis davantage me rallier à cet amendement, qui, s'il était adopté, ouvrirait la porte à de nombreux abus.

Comment savoir si l'huissier a dû se faire assister d'un ou plusieurs hommes de peine pour mettre sur le carreau les quelques meubles qui peuvent garnir des habitations d'un loyer minime.

loués au mois ou à la semaine? Cela ne peut être vérifié ni contrôlé.

Encore une fois, si le salaire des gens de peine pouvait être porté en compte, il n'y aurait plus une seule expulsion opérée sans le concours d'un homme de peine, et le total des frais d'expulsion s'élèverait d'autant!

Je crois devoir rester dans les termes du projet présenté par le gouvernement. Il n'a soulevé, de la part des huissiers que peu de critiques et je suis convaincu que, moyennant la majoration de salaire, à laquelle je consens, il est fait droit à toutes les justes réclamations.

M. DELEBECQUE. — Pourquoi ne prendriez-vous pas le tarif de la saisie? Le salaire proposé est insuffisant.

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Nous établissons un tarif spécial, parce que les expulsions prévues par la loi actuelle n'imposent pas un travail considérable et parce que nous voulons diminuer, autant que possible, des frais que tout le monde reconnaît être actuellement beaucoup trop élevés.

La section centrale propose de déterminer le taux du salaire, non suivant la classe à laquelle appartient l'huissier instrumentant, mais selon l'importance du loyer payé par le locataire expulsé.

J'ai le regret de devoir repousser aussi cet amendement. Il me paraît beaucoup plus logique de prendre pour base du salaire la classe à laquelle appartient l'huissier.

Quel que soit le montant du loyer, le travail de l'huissier est le même ou à peu près.

On a fait remarquer, pour justifier l'amendement, que les maisons ou appartements d'un loyer plus élevé sont ordinairement garnis d'un mobilier plus important, et que la besogne de l'huissier est en rapport avec l'importance du mobilier. L'observation paraît juste; mais voyons ce qu'elle vaut au point de vue qui nous occupe.

Tout d'abord, je constate que la loi ne s'applique, pour les communes de moins de 5,000 âmes, qu'aux maisons et appartements d'un loyer maximum de 150 francs. Les maisons et quartiers d'un loyer aussi modique ne se rencontrent guère qu'à la campagne et dans les petites localités. Dans les villes plus importantes, dans les centres peuplés, les loyers sont généralement plus élevés.

Il en résulte que la base adoptée par la section centrale ne profiterait guère aux huissiers de campagne et de communes de peu d'importance.

Les tarifs qui régissent les salaires et les émoluments des huissiers en déterminent le taux suivant la classe à laquelle ils appartiennent. Cette base est rationnelle, légitime, en harmonie avec les lois qui fixent la rémunération due à d'autres officiers ministériels.

Les huissiers appartenant à la première classe habitent les grandes villes, où la vie est plus chère, où ils sont tenus à plus de frais et de dépenses et où ils éprouvent plus de peine à satisfaire aux besoins de l'existence. Il est raisonnable et équitable d'allouer aux huissiers des grandes villes un salaire plus élevé qu'à ceux de la campagne.

Je ne vois donc aucun motif de ne pas adopter, dans la loi actuelle, une base admise dans toutes les autres lois et je maintiens, sur ce point, le projet du gouvernement.

Il me reste à présenter une dernière observation. Si, contrairement à mon avis, la chambre repoussait le projet et adoptait le système de la section centrale, la rédaction de son amendement devrait, dans tous les cas, subir une modification.

Voici le texte de cet amendement :

« Il est alloué à l'huissier : 4 francs, lorsque le loyer de la maison est supérieur à 150 francs; 3 francs, lorsqu'il n'atteint pas cette somme. »

Si cette disposition est adoptée, à quel taux faudrait-il rémunérer l'huissier qui opère l'expulsion du locataire d'une maison occupée à raison d'un loyer de 150 francs? Elle n'appartient ni à l'une ni à l'autre des catégories créées par l'amendement de la section centrale. Elle se trouve, en quelque sorte, à cheval entre les deux. Eventuellement, il y aurait lieu de modifier comme suit l'amendement :

« 4 francs, lorsque le loyer de la maison atteint 150 francs; 3 francs lorsqu'il n'atteint pas ce chiffre. »

M. ANSPACH-POISSANT. — Je regrette de devoir insister sur les observations que j'ai eu l'honneur de présenter à la chambre. Je crois que l'honorable ministre de la justice ne m'a pas compris. Comme le disait tantôt, avec raison, l'honorable M. Fris, il est important de relever la position des huissiers, de relever leur prestige. Or, si l'on force l'huissier instrumentant à procéder lui-même au transport des meubles des locataires, si on le force à prendre sur son dos les bois de lit et la commode qu'il trouvera dans la chambre louée, c'est abaisser sa situation.

Quant aux difficultés que signalait l'honorable ministre en disant qu'il n'y aurait pas de contrôle possible, eh bien, je crois que ces difficultés n'existent que dans l'imagination de mon honorable contradicteur.

Lorsqu'on fait expulser des locataires, rien n'est plus simple que d'aller soi-même sur les lieux de l'expulsion ou de faire accompagner l'huissier par un préposé quelconque, qui constatera si l'huissier a ou n'a pas employé d'hommes de peine.

Il faut donc majorer le salaire des huissiers ou leur permettre de porter en compte le salaire des hommes de peine.

M. FRIS. — Je ne suis nullement convaincu par les arguments de M. le ministre de la justice.

Il nous reproche de nous écarter de l'esprit de la loi, qui est de réduire les frais d'expulsion des locataires.

Quant au but de la loi, j'en tombe d'accord; mais il ne faut pas aller jusqu'à ne pas payer les salaires dus.

D'ailleurs, je fais remarquer à l'honorable ministre que ses observations relativement aux vacations ne sont pas justes.

Une vacation, dans l'espèce, peut durer une demi-journée ou une journée entière, si l'huissier se trouve devant un locataire récalcitrant, désagréable, — et c'est le cas général. Il doit alors requérir le juge de paix, la gendarmerie, des hommes de peine, et tout cela ne ferait qu'une vacation. Ce n'est pas possible.

Mais, dit l'honorable ministre, nous allons retomber dans l'ancien régime et vous allez voir les vacations se multiplier à plaisir!

Messieurs, je ne partage point les craintes de l'honorable ministre.

Si l'huissier devait se permettre de compter deux ou trois vacations alors qu'il n'y en a qu'une, il commettrait un véritable délit. D'ailleurs, la même objection s'applique au juge de paix et aux notaires. Et puis, celui qui doit payer ne peut-il pas requérir la taxe?

S'il le fait, aucune irrégularité n'est à redouter, et je ne puis pas admettre que, sous prétexte de ne pouvoir contrôler le fondement de certains faits, il faille ne pas payer des devoirs réellement exécutés.

L'huissier se permettant de compter à tort des vacations non fournies commet un véritable délit. Il faut admettre que les devoirs professionnels sont suffisamment compris pour éloigner cette hypothèse, dont ne peuvent souffrir les agents honnêtes.

Je ne puis me rallier davantage à l'observation de l'honorable ministre quant aux hommes de peine.

Une expulsion, cela est incontestable, ne peut se faire sans témoins.

Savez-vous ce qui arrivera si l'huissier ne peut s'adjoindre des aides indispensables? Il refusera de prêter son ministère.

M. COLAERT. — Il est obligé de le prêter.

M. FRIS. — Je le sais. Mais que fera l'huissier quand, obligé d'expulser un locataire du troisième ou quatrième étage, il se trouvera là en présence de tables et de chaises, de lits, de matelas, de garde-robes, par exemple?

M. BEGEREM, rapporteur. — Des garde-robes chez des locataires à 2 francs la semaine!

M. FRIS. — Ce sera une exception, je le veux bien; mais il convient, je pense, de prévoir toutes les hypothèses.

Je le répète, que fera, dans ce cas, l'huissier qui n'aura pas d'homme de peine à sa disposition?

Ce serait ravaler la fonction des huissiers que de les forcer à déménager, à descendre eux-mêmes les objets mobiliers. (Rires.)

Je crois donc devoir maintenir mon amendement et proposer une augmentation du salaire des huissiers.

Si l'huissier a besoin de se faire assister de gens de peine, il devra évidemment en faire mention dans le procès-verbal d'expulsion, et ainsi les abus seront impossibles.

Je le dis encore : des hypothèses semblables peuvent se présenter. Il faut donc les prévoir, et elles seront prévues en adoptant l'amendement que j'ai eu l'honneur de proposer.

Si l'honorable ministre persiste dans son opinion; s'il ne partage pas ma manière de voir, je serai obligé de compléter mon amendement en proposant de faire admettre en taxe les frais que l'huissier sera obligé de faire pour arriver à l'expulsion.

M. COLAERT. — En appuyant tantôt l'amendement de l'honorable M. Fris, j'entendais m'en appuyer que la seconde partie, et non pas la première, qui permettrait d'allouer plusieurs vacations.

Sur ce dernier point, je suis d'accord avec M. le ministre de la justice : il ne faut allouer qu'une seule vacation. Qu'on augmente le taux du salaire, c'est parfait, et je vois avec plaisir que M. le ministre de la justice se rallie à notre opinion. Mais l'allocation de plusieurs vacations engendrerait très probablement des abus : on peut prédire que, dans tous les cas, les huissiers porteraient en compte plusieurs vacations.

Or, le but de la loi est précisément de réduire les frais d'expulsion des petits locataires, et l'on sait que c'est généralement à l'égard de locataires de cette catégorie qu'on a recours à cette mesure extrême. On arriverait ainsi à ce résultat, diamétralement opposé à celui que nous poursuivons, d'augmenter les frais au lieu de les réduire.

Je ne puis donc pas me rallier, sur ce point, aux observations de l'honorable M. Fris.

Je ne puis pas me rallier non plus aux observations qu'a fait valoir l'honorable M. Anspach. Combien de fois se présentera l'éventualité qu'il a prévue? Très rarement, pas une fois sur dix, précisément

parce qu'il s'agit généralement de petits locataires qui n'ont qu'un médiocre mobilier, le plus souvent insaisissable, et qui, en vue d'une condamnation en paiement de leur loyer, s'empressent de se débarrasser des pièces les plus importantes de leur mobilier.

Je demande donc à la chambre, et cela est raisonnable, de prendre en considération la seconde partie des observations de l'honorable M. Fris, relative au taux du salaire.

M. BEGEREM, rapporteur. — Nous sommes d'accord pour le porter à 6 et à 5 francs au lieu de 4 et de 3.

M. COLAERT. — Cela me paraît absolument raisonnable; ce taux assurera aux huissiers une rémunération convenable. Il ne procurera sans doute pas de bénéfices bien considérables aux huissiers du chef de l'expulsion des petits locataires; mais ils ont aussi des expulsions de locataires plus importants, qui leur rapportent des honoraires plus élevés.

Je persiste donc à demander l'adoption de l'amendement de M. le ministre de la justice.

M. BEGEREM, rapporteur. — Les diverses observations auxquelles le § 3 de cet article vient de donner lieu peuvent se résumer comme suit : Faut-il payer l'huissier par vacation? Faut-il lui permettre de porter en compte le salaire exigé par des agents auxiliaires? Faut-il modifier les chiffres proposés par le gouvernement comme émoluments de l'huissier et acceptés par la section centrale?

On paraît d'accord — le gouvernement ayant adopté en ce point l'amendement de mon honorable ami, M. Fris, — pour porter les émoluments de l'huissier aux chiffres de 6 francs et de 5 francs. Plus de discussion donc sur ce point.

Mais faut-il permettre à l'huissier, par une espèce de jeu d'écriture consistant à exagérer l'importance des vacations et dans lequel — ceci soit dit entre parenthèses — personne ne verra jamais, avec M. Fris, un délit de forfaiture, d'arriver à éluder l'esprit de la loi et à rendre celle-ci inefficace? Sous ce rapport, je suis d'accord avec M. le ministre de la justice et avec M. Colaert pour dire que, introduire cette modification, ce serait détruire de façon absolue tout l'effet de la loi. Cette modification ne saurait donc être admise et, dès lors, il ne me reste plus qu'à m'occuper de la discussion de minime importance soulevée par l'honorable ministre de la justice sur le point de savoir s'il faut allouer les 6 ou les 5 francs d'émoluments à raison de la classe à laquelle l'huissier appartient ou s'il faut les allouer d'après l'importance des services qu'il est appelé à rendre?

L'honorable ministre de la justice nous dit : Somme toute, en ce qui concerne les huissiers, c'est toujours la considération de la classe dans laquelle la loi les range qui doit dominer la question de la fixation des émoluments; on les paye d'après la classe à laquelle ils appartiennent parce qu'il doit être admis que, exerçant leur profession dans des localités où les besoins impérieux de la vie sont plus élevés, il faut bien leur appliquer un tarif de salaire plus élevé!

Pour ma part, messieurs, j'estime que, dans l'espèce, la considération qui détermine la conviction de l'honorable ministre ne trouve pas son application. Ce qui rentre dans l'esprit de la loi, ce qui a dicté l'innovation proposée par la section centrale, c'est l'importance du devoir à prêter par l'huissier. Il faut admettre qu'il y a lieu de réduire les frais lorsque le service rendu, pris en lui-même, est de peu d'importance. Or, c'est

incontestablement là ce qui doit se présenter dans les prévisions de la loi.

Les locataires qui ne parviennent pas à payer 3 francs par semaine ou 24 francs par mois à leur propriétaire sont, en règle générale, des personnes qui ont peu ou point de mobilier. En eussent-elles même, lorsque leur intention est de frustrer leur propriétaire, lorsqu'elles veulent être malhonnêtes, leur première préoccupation est de se rendre insolvable ; ce qu'elles ont de plus pressé à faire, c'est d'aliéner, d'une manière quelconque, leur mobilier : quand elles ne parviennent pas à le vendre facilement, l'engagement au mont-de-piété leur fournit un dernier moyen d'atteindre leur but. De toutes manières, elles l'ont le vide dans leur maison ! comme le dit, à mes côtés, l'honorable M. Tack.

Or, lorsque, dans ces conditions, l'huissier se présente chez un locataire récalcitrant, y a-t-il jamais lieu de prévoir que son travail pourra être de quelque importance ? Un chétif mobilier à déplacer, à mettre à la rue ! Est-ce pour un cas pareil — le seul qui se présentera, en règle générale, — que nous devrions admettre la possibilité de nombreuses vacations ?

Ce qui est vrai, c'est que, selon les probabilités, le locataire payant 300 francs aura éventuellement un mobilier plus important que celui qui n'en paye que 150 et qu'ainsi, dans une certaine mesure, l'intervention de l'huissier pourra être de plus longue durée.

Me plaçant à ce point de vue, je maintiens, au nom de la section centrale, la disposition proposée et qui consiste à dire qu'il est alloué à l'huissier 4 francs quand le loyer est de 150 francs ou plus et 3 francs quand il n'atteint pas ce chiffre.

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Messieurs, je n'ai pas l'intention de prolonger la discussion ; d'ailleurs, sauf en ce qui concerne les propositions de l'honorable M. Fris, nous sommes à peu près d'accord.

Je dois cependant un mot de réponse aux critiques formulées par l'honorable M. Begerem.

J'ai démontré déjà qu'il est rationnel d'établir une différence entre les salaires des huissiers en prenant pour base la classe à laquelle ils appartiennent. Cette base correspond aux besoins auxquels l'officier ministériel doit satisfaire : ces besoins sont plus élevés en ville qu'à la campagne et c'est pour ce motif que les huissiers de première classe résidant dans les villes doivent jouir d'émoluments plus élevés pour pouvoir occuper dans la société une position en rapport avec l'importance de leurs fonctions.

À cette base, adoptée pour tous les tarifs concernant les officiers ministériels, vous en substituez une autre : le chiffre du loyer de la maison occupée par le locataire expulsé. (*Bruit. — Interruption.*)

Vous établissez un rapport présumé entre l'importance du mobilier et le taux du loyer, mais ce rapport est arbitraire : à la campagne et dans les petites localités, un loyer de 150 francs suppose chez le locataire un mobilier plus considérable que chez le locataire qui, dans une ville importante, paye un loyer relativement beaucoup plus élevé.

L'honorable membre me répondait peut-être que s'il en est ainsi, les deux systèmes aboutiraient au même résultat, puisque, seuls, les huissiers de première classe habitent les localités les plus importantes et que, seuls, ils auront droit au salaire le plus élevé.

Mais alors, pourquoi changer ? Dans le système de la section centrale, il arrivera ceci : pour un même travail, le salaire de l'huissier sera augmenté

ou réduit, à raison d'une différence quelquefois insignifiante dans le taux du loyer ; si celui-ci atteint 150 francs, l'huissier touchera 4 francs, et il en touchera 6 si le loyer est de 155 ou de 160 francs !

Cela est-il rationnel ?

À supposer même qu'en règle générale à un loyer plus élevé corresponde un mobilier plus important, peut-on soutenir que la mise sur le carreau du mobilier garnissant une habitation louée 150 francs exigera plus de travail et de peine que la mise sur le carreau du mobilier d'une maison qui serait louée à un prix quelque peu plus élevé ?

Je persiste à ne pas le croire et je conclus qu'il n'y a pas de motifs pour faire ici une exception à la règle générale en vertu de laquelle le taux des émoluments est déterminé d'après la classe à laquelle appartient l'officier ministériel.

J'arrive aux amendements de l'honorable M. Fris. Il a fait remarquer que l'expulsion peut nécessiter plusieurs vacations, et il propose d'allouer à l'huissier un émolument par chaque vacation. L'huissier aurait également le droit de porter en compte le salaire des gens de peine qui l'aideraient à opérer l'expulsion.

On peut admettre qu'il se présentera des cas dans lesquels l'huissier devra requérir les services d'un tiers pour faire l'expulsion. Mais, comme l'a fait observer déjà M. Begerem, ces cas seront excessivement rares. Presque toujours l'expulsion des petits locataires exigera un travail peu considérable.

Tout au plus l'huissier rencontrera-t-il parfois un locataire récalcitrant, obstiné, qui refusera de vider les lieux.

M. FRIS. — Toujours !

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — L'huissier fera appel à un agent de la force publique...

M. FRIS. — ... qui refusera de prendre sur son dos une table, des chaises, un poêle.

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Cela doit-il nous engager à voter un amendement qui aura pour conséquence de permettre des abus et d'entraîner, dans beaucoup de cas, une augmentation sérieuse des frais d'expulsion ?

Si l'amendement de M. Fris est adopté, je crains fort que, dans un grand nombre d'expulsions, outre le salaire de gens de peine auxiliaires de l'huissier, seront portés en compte plusieurs vacations. Ce n'est pas que je mette en doute la bonne foi et la probité de la plupart de nos huissiers, mais il leur arrivera de procéder avec une certaine lenteur.

Je repousse donc un système qui aurait pour conséquence inévitable d'annuler, dans une très grande mesure, les effets bienfaisants de la loi actuelle.

Le salaire des huissiers au taux fixé par l'amendement auquel je me rallie assure une rémunération équitable et suffisante, dans la plupart des cas.

M. FRIS. — Et les témoins ?

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Il ne peut être question de témoins : pour les expulsions dont la procédure est réglée par la loi actuelle, l'huissier instrumente seul, sans devoir être assisté d'aucun témoin.

M. EEMAN. — Je suis heureux de voir que les idées que j'ai défendues en section centrale ont plus de succès ici qu'elles n'en avaient eu là-bas. La chambre me semble, en effet, disposée à admettre les chiffres de 6 et de 5 francs, que j'avais proposés à la section centrale.

Je regrette de ne pas constater les mêmes dispositions favorables quant à la mesure proposée par

l'honorable M. Fris et qui consiste à calculer le salaire des huissiers par vacation.

Cela me paraît très juste, et j'ai assez de confiance dans la loyauté des huissiers pour être certain qu'ils ne profiteraient pas de la disposition de la loi pour exagérer les frais d'expulsion.

Ce qui me paraît indispensable, c'est que l'on permette aux huissiers de compter, en sus des honoraires qu'alloue l'article 3 du projet, les frais et débours dont il serait justifié.

La mesure ne donnerait lieu à aucun inconvénient et, dans les cas exceptionnels dont on a parlé tout à l'heure, l'huissier ne serait pas amené à devoir payer à des aides plus qu'il ne reçoit lui-même comme salaire.

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Quels débours?

M. EEMAN. — Voici un cas. Un locataire absolument récalcitrant n'avait rien trouvé de mieux à faire que de bourrer les chambres de sa maison de débris de vieux matelas. L'huissier a dû employer pendant une journée entière deux ou trois ouvriers pour déménager et faire brûler ces débris.

M. BEGEREM, *rapporteur*. — Il ne faut pas, pour ce cas, une loi spéciale.

M. EEMAN. — Quel inconvénient verriez-vous à mettre dans la loi une disposition ainsi conçue :

« Il est alloué à l'huissier instrumentant, en sus des débours dont il sera justifié, dans les villes de première classe, 6 francs, et, partout ailleurs, 5 francs. »

M. LE PRÉSIDENT. — M. Fris a déposé un amendement dans le même sens.

M. EEMAN. — Je me rallie à l'amendement de l'honorable M. Fris.

M. LE PRÉSIDENT. — L'amendement de M. Eeman est ainsi conçu :

« Il est alloué à l'huissier instrumentant, en sus des débours dont il sera justifié, dans les villes de première classe, 6 francs, et, partout ailleurs, 5 francs. »

L'amendement de M. Fris est rédigé en ces termes :

- « Je propose à l'article 5 de dire :
- « 6 francs pour la première vacation ;
- « 3 francs pour les vacations suivantes ;
- « Lorsque le loyer de la maison est supérieur à 450 francs.
- « 4 francs pour la première vacation ;
- « 2 francs pour les vacations suivantes ;
- « Lorsque le loyer n'atteint pas 450 francs.
- « Les frais faits par l'huissier pour arriver à l'expulsion pourront être portés en taxe. »

M. EEMAN. — J'adopte volontiers la rédaction de l'honorable député de Malines.

M. LE PRÉSIDENT. — Je mets d'abord aux voix les deux premiers paragraphes de l'article 5. Il n'y a pas d'opposition, je pense? (*Adhésion.*)

Vient ensuite le troisième paragraphe de la section centrale :

- « Il est alloué à l'huissier :
 - « 4 francs, lorsque le loyer de la maison est supérieur à 450 francs ;
 - « 3 francs, lorsqu'il n'atteint pas cette somme. »
- M. le ministre propose de dire :
- « Il est alloué à l'huissier, dans les villes de première classe, 6 francs ; partout ailleurs, 5 francs. »
- L'amendement de M. le ministre de la justice est mis aux voix et adopté.

L'amendement de M. Fris est ensuite mis aux voix et n'est pas adopté. (Chambre des représentants. Séance du 21 juillet 1887, *Ann. parl.*, p. 1687-1690.)

ART. 6. La procuration de la partie représentée par un mandataire peut être donnée en marge de l'original ou de la copie de l'exploit.

M. DE SADELEER. — Je ne crois pas qu'il entre dans les intentions du gouvernement ni dans celles de la section centrale de rendre obligatoire la procuration dont il s'agit à cet article.

Je crois que la loi actuelle ne déroge pas aux principes généraux ni à la jurisprudence.

Il faut laisser au juge le soin d'exiger ou de ne pas exiger la procuration. Un récent arrêt de la cour de cassation décide qu'il appartient aux tribunaux de commerce et aux juges de paix d'apprécier souverainement cette question.

J'aborde un autre point.

Aux termes de l'article 14 de la loi de 1876 sur la compétence, le président du tribunal de première instance statue provisoirement, par la voie du référé, sur les demandes en expulsion de locataires, soit pour cause d'expiration de bail, soit pour défaut de paiement.

Appliquant cet article, le président du tribunal de Bruxelles a toujours décidé que sa compétence est générale et s'étend aux cas où le loyer n'atteint pas 300 francs.

Sur les 900 ordonnances rendues annuellement en cette matière par le juge de référé, à Bruxelles, la moitié est relative à des loyers inférieurs à 300 francs.

La loi actuelle a pour but de faciliter les expulsions en diminuant les frais de justice. Le trésor subira de ce chef une diminution importante de

recettes. J'estime cependant que le propriétaire doit pouvoir recourir à la juridiction du référé ou à la procédure organisée par la présente loi, à son choix.

Il peut se présenter des cas où un propriétaire aimera mieux recourir à la juridiction du référé que d'aller plaider en justice de paix, les ordonnances de référé pouvant être rendues exécutoires sur minute, avant l'enregistrement et nonobstant opposition.

La loi actuelle ne déroge donc pas à la loi de 1876, quant à la compétence du président siégeant en matière de référé.

Je crois que telle est aussi la pensée du gouvernement.

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Je suis d'accord avec l'honorable membre sur la solution qu'il convient de donner aux deux questions qu'il a posées.

La loi en discussion ne touche pas à la compétence du juge de référé ; celle-ci demeure entière et les parties pourront encore recourir à cette juridiction, même en matière d'expulsion.

Je doute cependant que les propriétaires qui pourront user du bénéfice de la loi nouvelle se décident encore à suivre la procédure du référé.

M. DE SADELEER. — Ne fut-ce que pour éviter les oppositions. (Chambre des représentants. Séance du 21 juillet 1887, *Ann. parl.*, p. 1691.)

ART. 7. L'exploit d'opposition, le procès-verbal d'expulsion et les copies sont exempts du timbre.

Ces deux actes, ainsi que la procuration du défendeur et les ordonnances sont exempts de l'enregistrement.

Le défendeur n'est pas astreint au paiement du salaire de l'huissier pour l'exploit d'opposition, sauf recouvrement sur la partie adverse si elle succombe.

Promulguons, etc.

(Contresignée par le ministre de la justice, M. J. DEVOLDER.)

M. ANSPACH-PUISSANT. — Messieurs, le projet dont les différentes dispositions viennent d'être adoptées a pour but et aura, je l'espère, pour effet de diminuer dans une grande proportion les frais qu'ont à supporter et les difficultés qu'ont à vaincre les propriétaires pour parvenir à l'expulsion des locataires de mauvaise foi.

Nous devons applaudir au but excellent du projet; mais il s'y trouve, selon moi, une lacune. Il devrait parer à certains abus, fruits de l'élévation des frais d'expulsion dans la législation actuelle et qui pourrait se perpétuer même avec la nouvelle loi. Je veux parler des voies de fait auxquelles ont fréquemment recours les propriétaires de cette classe peu recommandable, dont parlait tout à l'heure l'honorable M. Tack, pour arriver à l'expulsion de leurs locataires sans frais, sans formalités judiciaires et avec tous les inconvénients qui peuvent résulter du fait de se rendre justice à soi-même.

Un nombre considérable de propriétaires de bataillons carrés et d'habitations ouvrières trouvent beaucoup plus simple, au lieu de recourir à la procédure en expulsion, d'enlever portes et fenêtres, de détacher les serrures, de boucher les cheminées ou d'y faire brûler du soufre, de recourir, en un mot, à des procédés que je tiens pour hautement blâmables et qui, cependant, sont très fréquents dans certaines localités. Or, la loi que nous discutons devant avoir pour effet de rendre les expulsions beaucoup plus faciles, ces faits deviendront moins excusables que jamais.

Il n'est guère de jeune avocat, il n'est probablement pas un membre de cette chambre ayant l'honneur d'appartenir au barreau qui n'ait été, pendant son stage, consulté sur quelque cas comme celui dont je m'occupe, par des clients du bureau des consultations gratuites et qui n'ait dû reconnaître l'absence de toute voie judiciaire pour remédier à cette situation. Une seule voie serait ouverte au locataire ainsi expulsé par violence : c'est une action en dommages-intérêts.

M. BEGEREM, *rapporteur*. — On peut punir le propriétaire qui fait enlever les portes et les fenêtres de la maison occupée par un locataire qui ne paye pas son loyer.

M. ANSPACH PUISSANT. — Je vais venir à la sanction pénale. La voie des dommages-intérêts est illusoire pour le petit locataire : qui ne connaît les difficultés, pour les indigents, de plaider, même avec le bénéfice du *Pro Deo*?

D'autre part, le propriétaire ne reculerait certes pas devant la possibilité de devoir payer au locataire des dommages-intérêts bien minimes, puisque, à l'action de ce dernier, il pourrait victorieusement opposer qu'il n'a point payé son loyer et n'a donc pas exécuté son contrat.

Le seul moyen donc de remédier à tout cela, c'est la répression pénale des faits dont je parle. Jusqu'à présent, les tribunaux, à ma connaissance du moins, n'avaient point frappé ces faits, et chaque fois qu'on avait tenté de faire punir un propriétaire ayant recours aux procédés que je flétris, on avait échoué devant l'absence de toute disposition pénale.

Cette année encore, le tribunal correctionnel de Mons, par un jugement du 7 février, a décidé que ces faits n'étaient point punissables. Un revirement vient cependant de se produire dans la jurisprudence et un arrêt de la cour de cassation tout récent, que m'a signalé mon honorable collègue et confrère, M. De Sadleir, vient de reconnaître qu'il est conforme à la loi de punir ces faits de la peine comminée par le code pénal pour les bris de clôture.

M. BEGEREM, *rapporteur*. — C'est le cas auquel je faisais allusion.

M. ANSPACH-PUISSANT. — J'espère que cet arrêt fera jurisprudence. Mais il est certain que cette décision ne pourra jamais s'appliquer qu'au seul cas où l'on enlève des clôtures. Dans les autres cas que j'indique, et qui sont tout aussi blâmables, — enlumer ses locataires, par exemple, — la répression...

M. BEGEREM, *rapporteur*. — Asphyxier quelqu'un, c'est un délit et cela peut devenir un crime.

M. ANSPACH. — ... serait impossible. Il y a des maisons qui sont construites de façon que, de l'extérieur, on puisse boucher les cheminées. (*Protestations*.) Cela existe dans beaucoup d'endroits.

Je propose donc, messieurs, à la chambre, de suivre la cour de cassation et, en généralisant le principe de son arrêt, de punir tous ces faits.

Il y a, pour moi, dans ces faits une analogie complète avec la violation de domicile avec violences ou par escalade et effraction. Je propose donc d'appliquer à ces faits les mêmes peines que celles qu'édicte l'article 439 du code pénal et, d'accord avec mes honorables collègues, MM. Sroumanne et Carlier, j'ai l'honneur de déposer l'amendement suivant :

« Art. 8. Toute voie de fait de la part des propriétaires, des locataires principaux, de leurs mandataires ou ayants droit, en vue de contraindre leurs locataires à quitter les lieux loués sans recourir aux formes prescrites par la présente loi, sera punie d'un emprisonnement de quinze jours à deux ans et d'une amende de 26 à 300 francs, ou de l'une de ces peines seulement. »

M. PIRMEZ. — Je demande la parole.

Messieurs, je n'ai pas entendu le commencement du discours de mon honorable ami : je ne sais pas si les motifs qu'il a donnés à l'appui de son amendement modifieraient mon opinion ; mais je n'ai pu m'empêcher de demander la parole lorsque j'ai entendu le texte de sa proposition, qui ne me paraît pas admissible.

Je comprends qu'on s'émue de la situation malheureuse d'un locataire qui doit quitter la maison ; mais, si cette considération doit dominer, il faut rejeter le projet de loi, qui a pour objet de faciliter l'expulsion des locataires.

Mais pourquoi voterons-nous, — et, je crois, à l'unanimité, — le projet ? C'est parce que, sous une apparence de rigueur, il constitue un bienfait non seulement pour les propriétaires, mais encore et surtout pour les locataires.

Les personnes qui ont des capitaux hésitent à construire des maisons ouvrières ; elles savent

qu'on est exposé à ne pas être payé des loyers.
(*Interruption.*)

Si vous voulez provoquer la construction de maisons ouvrières et améliorer ainsi les logements, il faut augmenter, pour les capitalistes, les chances de faire une bonne opération et leur permettre de rentrer facilement en possession de leurs immeubles est une excellente mesure à cette fin.

Que fait cependant l'amendement?

Il tend à empêcher un propriétaire de rentrer facilement en possession d'une maison dont le locataire ne paye pas le loyer. Il s'agirait de commuer une peine d'emprisonnement, qui pourrait aller jusqu'à deux ans, contre l'emploi de ce moyen.

Voilà donc un propriétaire qui, d'après son bail et même d'après un jugement passé en force de chose jugée, a le droit de reprendre sa maison. Il fait fermer les fenêtres, brûle du soufre, ou ferme les cheminées; il use d'un mode d'expulsion raide, sans doute...

M. ANSPACH-PUISSANT. — Condamné par la cour de cassation!

M. PIRMEZ. — Elle ne fait pas la loi : elle l'applique, tandis que nous avons à la faire. (*Bruit.*)

Un membre : Elle indique...

M. PIRMEZ. — Elle applique la loi telle qu'elle est, et nous avons le devoir de chercher ce qu'il convient qu'elle soit.

On croirait qu'un huissier a inspiré ce rigoureux amendement par haine d'un moyen rival de ceux de son ministère. (*Rires.*)

M. DELEBEQUE. — Les huissiers n'ont rien à inspirer!

M. PIRMEZ. — Mon honorable collègue dit que les huissiers n'ont rien à inspirer : j'admets volontiers que leurs exploits n'ont pas inspiré de grands poètes épiques. (*Hilarité.*) Mais ces moyens pratiques qui m'occupent sont les plus économiques de faire une expulsion. Si vous recherchez par-dessus tout l'économie, pourquoi ne pas tolérer ces moyens?

Un propriétaire a obtenu un jugement qui lui permet d'expulser son locataire. Il y a deux moyens d'arriver à cette expulsion.

S'il s'agit d'une maison spécialement construite, comme l'a dit l'honorable M. Anspach, pour être reconquise par la fumée, il pourra rendre la maison inhabitable très facilement. Dans toutes les habitations, du reste, il y a un moyen d'arriver à ce résultat. On peut, d'ailleurs, enlever les portes et les fenêtres. Voilà le premier moyen. Le second est de procéder par exécution judiciaire.

Si on emploie abusivement, en plein bail, le premier moyen, — la fermeture de ce fameux orifice nécessaire à la vie de la maison, — je comprends que le locataire me demande des dommages-intérêts, qui lui seront payés, puisque le propriétaire est généralement solvable. Mais si le locataire doit déguerpir, s'il est condamné par justice, pourquoi condamnerait-on le propriétaire qui n'a fait qu'user de son droit?

M. DE BURLET. — Cette thèse n'est pas légale : elle est dangereuse.

M. DE SADELEER. — Vous ne pouvez vous faire justice à vous-même!

M. PIRMEZ. — Je connais tous ces principes. Je sais depuis plus de trente ans que la question que je soulève a donné lieu à de grands débats.

Voilà où est la difficulté : on ne peut certainement se faire justice à soi-même quand on agit sur la chose d'autrui; mais en est-il ainsi quand j'agis sur ma chose, sur laquelle il est constant qu'autrui n'a aucun droit?

M. DE BURLET. — Supprimons le projet alors : il devient inutile si le propriétaire peut, de cette façon, se débarrasser de l'occupant.

M. PIRMEZ. — Non pas, je l'approuve et je le voterai. Mais pourquoi trancher une question controversée, en proscrivant le système le plus simple, le plus efficace, le plus économique, le plus favorable pour les propriétaires et, par conséquent, pour les locataires, de mettre fin à une occupation illégitime?

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — C'est le système de loi!

M. PIRMEZ. — Vous résolvez la question par la question.

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — La loi indique les formalités par lesquelles on doit passer.

M. PIRMEZ. — Quand on use de la voie légale...

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Il n'y en a pas d'autre!

M. PIRMEZ. — La question est précisément celle-là. Il n'y a certainement que les voies d'exécution légale pour agir sur les biens ou sur la personne d'autrui.

Mais faut-il employer cette voie pour agir sur ce qui est à moi d'autorité de justice?

M. EEMAN. — Si vous enfumez le locataire en bouchant la cheminée par le haut, vous portez atteinte à sa personne!

M. PIRMEZ. — Je bouche la cheminée qui m'appartient! (*Hilarité.*)

M. EEMAN. — Le locataire est au bout! (*Nouvelle hilarité.*)

M. PIRMEZ. — Je ferme une cheminée qui est à moi.

M. EEMAN. — Non! vous l'avez louée!

M. PIRMEZ. — Je vous rappelle à la déduction logique des idées.

M. EEMAN. — Si c'est un paradoxe, à la bonne heure!

M. PIRMEZ. — Je suppose précisément que la maison n'est plus louée et qu'un jugement le déclare! J'agis donc sur ma maison qui n'est plus louée, juridiquement libre, sur laquelle aucun tiers n'a le droit. J'ai donc un droit absolu, incontestable, sur mon immeuble, j'en use. (*Interruption.*)

On me dit : Elle continue à être habitée! C'est précisément pour qu'elle ne soit plus habitée que je bouche la cheminée! (*Hilarité.*)

Je sais que mes honorables interrupteurs sont mes confrères au barreau et ont un très grand respect pour les formes de loi. Je les en loue. Mais je me permets cependant de demander si, quand on peut se passer de ces formes en usant de son droit, on ne doit pas pouvoir le faire.

Mais je suppose que les objections que je hasarde contre ce formalisme absolu soient totalement erronées : je n'en dois pas moins combattre l'amendement de mon honorable ami.

Si j'ai tort, il y aura lieu, dans le cas d'expulsion par des procédés juridiques, à l'action possessoire nommée la réintégration, pour rétablir dans la maison le locataire qui en a été expulsé. Cette action possessoire appartient à tous ceux qui ont une détention d'un immeuble et qui en sont expulsés par voie de fait. On intentera une réintégration. Nous verrons, d'après le droit, cette chose très étrange que le locataire contre lequel a été prononcé un jugement d'expulsion, mais qui aura été expulsé par voie de fumée, obtiendra un jugement par lequel on obligera le propriétaire à le réintégrer dans sa maison, pour l'expulser ensuite. Voilà le système!

M. DE BURLET. — Mais non !

M. PIRMEZ. — Je vous montre ici les beautés du respect de la forme.

Je ne puis pas pousser l'amour de la forme légale à ce point.

Mais, enfin, admettons qu'il faille en pousser le respect à l'extrême.

Vous en avez le moyen dans la loi, et pas n'est besoin d'ajouter deux ans de prison contre le propriétaire qui s'empare de sa propre chose.

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Je me rallie volontiers à la conclusion de l'honorable M. Pirmez, mais je ne saurais adopter les motifs qui l'ont amené à cette conclusion. Je dois, au contraire, repousser énergiquement la théorie développée par l'honorable membre, qui se résume dans la négation d'un axiome de droit bien connu : il n'est permis à personne de se faire justice à soi-même.

Si cette théorie devait être admise, pour être logique, il faudrait se hâter de supprimer le code de procédure civile tout entier.

M. DE BURLET. — Et le code pénal aussi !

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Voyez à quelles conséquences aboutirait le système de l'honorable M. Pirmez.

Il estime que, du moment où le bail a pris fin, le locataire n'a plus aucun titre pour occuper les lieux loués, et il en conclut que le propriétaire, qui seul a des droits sur l'immeuble, peut légitimement recourir à des moyens de fait pour rentrer en possession de son bien.

Telle est bien la théorie de l'honorable membre.

M. PIRMEZ. — Non pas !

M. DEVOLDER, *ministre de la justice*. — Il a été jusqu'à justifier le propriétaire, qui, dans le but d'éviter les frais de la procédure en expulsion, recourt aux moyens justement dénoncés et décriés par l'honorable M. Anspach, en bouchant les cheminées ou en empoisonnant l'atmosphère de l'habitation occupée par de pauvres locataires.

Songez donc à l'hypothèse signalée tantôt par M. Simons : le locataire est malade ; sa femme ou ses enfants sont en danger de mort. Est-il admissible que, dans de pareilles conditions, le propriétaire, alors même que le bail sera expiré, puisse exercer rigoureusement ses droits ? Est-il admissible surtout qu'il soit autorisé à procéder, brutalement et sans suivre aucune forme légale, à l'expulsion de fait de ces malheureux locataires ?

Personne ne songera à le soutenir sérieusement ! Il importe, dans la pratique, de concilier la rigueur du droit absolu avec les exigences de l'humanité. (*Interruption de M. Pirmez.*)

Je suis convaincu que l'honorable M. Pirmez, après y avoir réfléchi, reconnaitra lui-même l'exagération des doctrines qu'il vient d'exposer. Si je repousse l'amendement de M. Anspach, c'est pour deux motifs :

D'abord, la rédaction de l'amendement me paraît prêter à critique ; elle manque de précision et ne définit pas exactement les caractères de l'infraction.

Ensuite, il ne peut être question d'introduire dans la loi actuelle une disposition pénale concernant des faits absolument étrangers à son objet.

Au surplus, les faits signalés par l'honorable M. Anspach sont hautement blâmables, je le reconnais. Mais, dès aujourd'hui, ils engendrent pour leur auteur une double responsabilité.

Dans tous les cas, la victime de ces faits peut se retourner contre le propriétaire et l'assigner en réparation et dommages-intérêts.

En outre, l'honorable M. Anspach l'a rappelé

lui-même, un arrêt récent de la cour de cassation a décidé que les faits de l'espèce sont prévus par le code pénal : la législation existante permet donc d'appliquer des peines aux propriétaires qui excèdent leurs droits.

M. COLAERT. — Je ne puis pas non plus me rallier ni à l'amendement présenté par l'honorable M. Anspach ni aux observations émises par l'honorable M. Pirmez.

L'honorable M. Anspach voudrait introduire dans la loi un article excessivement sévère. Il a parlé même de deux ans d'emprisonnement !

La question qu'il a traitée a été soulevée quelquefois devant les tribunaux.

Lorsqu'un locataire est récalcitrant, lorsqu'il a reçu un congé en règle ou qu'il a été condamné à déguerpir, il faut que le propriétaire puisse rentrer sans difficulté en possession de son immeuble.

Est-ce bien grave, en ce cas, d'enlever les volets, l'escalier ou de recourir à des moyens analogues ? La doctrine ne le croit pas, et je pense qu'elle a raison. Des locataires sont rentrés quelquefois dans la maison précédemment vidée rien que pour occasionner des frais à leurs propriétaires.

S'il y a des abus, si un cas se produit comme celui qui s'est présenté un jour devant la cour d'appel de Gand, le propriétaire sera justement puni. Il avait, dans ce cas, sans donner aucun congé, jeté le locataire, sa femme, ses enfants et son mobilier dans la rue, de la façon la plus barbare.

Je pense que c'est l'honorable M. Begerem qui a plaidé, en appel, l'affaire dont je parle.

M. BEGEREM, *rapporteur*. — Pour la partie civile !

M. COLAERT. — Quant à moi, je l'avais plaidée au tribunal correctionnel, pour la partie civile aussi.

La règle générale est de donner un congé en due forme au locataire ou bien de demander contre lui un jugement.

S'il ne veut pas exécuter ce jugement, s'il ne veut pas quitter, malgré le jugement rendu, malgré le congé en règle donné, il faut reconnaître qu'il n'est pas excessif de donner au propriétaire, comme la doctrine le fait, le droit de se mettre en jouissance de son immeuble sans autres formalités. Cela je l'admets.

C'est assez dire que je ne puis me rallier à l'amendement de l'honorable M. Anspach. D'ailleurs, je ne pense pas que ce soit le moment d'introduire une disposition pénale de cette nature dans notre législation.

Vous punirez les propriétaires qui feront usage de cette loi ; mais les propriétaires qui demanderont l'expulsion pour d'autres causes ne tomberaient pas sous l'application de la loi. C'est déjà un motif suffisant pour ne pas admettre l'amendement.

La question, messieurs, est importante, elle mérite d'être étudiée. Elle a fait l'objet de nombreuses dissertations et a provoqué de sérieuses divergences d'opinion. La cour de cassation vient de rompre quelque peu avec la jurisprudence et avec la doctrine ; mais je ne pense pas que son arrêt soit maintenu et qu'il forme jurisprudence. Quoi qu'il en soit, nous sommes ici pour légiférer et nous n'avons à nous inspirer que de nos convictions pour trancher cette question, qui, à mon avis, est loin d'être mûre. (*Aux voix : aux voix !*)

M. BEGEREM, *rapporteur*. — Je demande à présenter une seule observation.

Je me rallie aux considérations qu'ont fait valoir

M. le ministre de la justice et l'honorable M. Colaert pour repousser l'amendement de l'honorable M. Anspach et la thèse, aussi spirituelle que paradoxale, de l'honorable M. Pirmex. Le motif principal qui me porte à me joindre à eux, c'est que l'amendement est absolument inutile.

L'honorable M. Anspach a cité certains faits. Mais je le mets au défi de citer aucun cas dans lequel le propriétaire n'ait pas été amené à se porter à des voies de fait à raison des vices de notre législation.

Or, c'est pour remédier à ces vices que nous faisons la loi qui nous occupe. Si des propriétaires faisaient boucher les cheminées de leurs immeubles, s'ils en faisaient enlever la porte et les fenêtres, c'est parce qu'ils savaient qu'ils auraient à dépenser 100 à 150 francs pour expulser leurs locataires. Il n'en sera plus ainsi à l'avenir, car les propriétaires recourront au moyen que la loi nouvelle va mettre à leur disposition, c'est-à-dire que, presque sans frais, ils prendront un jugement d'expulsion et que, moyennant une légère rémunération, ils feront procéder à l'expulsion de leur locataire, alors que procéder à l'opération, passablement excentrique, dénoncée, il y a un instant, par l'honorable M. Anspach et qui consiste à boucher les cheminées ou à détériorer autrement sa propriété, leur coûterait beaucoup plus cher!

L'amendement est donc absolument inutile, et je crois que l'honorable membre ferait bien en n'insistant pas.

Des membres : Aux voix!

M. ANSPACH-PUISSANT. — Un seul mot. Je crois, malgré le conseil que me donne M. Begerem, devoir insister sur l'amendement que nous avons présenté, mes honorables amis et moi.

C'est précisément parce que la loi donne toute facilité aux propriétaires que ceux-ci seraient sans excuse et n'auraient plus aucune circonstance atténuante à invoquer s'ils recouraient encore aux procédés que je voudrais voir frapper.

M. COLAERT. — Pourquoi supposer que le propriétaire fera encore cela?

M. ANSPACH-PUISSANT. — Pour le cas où la cour de cassation persisterait dans sa dernière jurisprudence, encore ne pourrait-on appliquer la peine que pour enlèvement de clôtures. Dans tous les autres cas, il n'y aurait d'autre arme, pour le locataire expulsé par voies de fait, que la procédure indiquée par M. Pirmex : une action en réintégration. Or, est-ce là ce que nous devons désirer? Devons-nous favoriser la chicane et la multiplication des petits procès?

M. NOËL. — Il n'y a pas d'exemple de cela!

M. ANSPACH-PUISSANT. — Evidemment non : on n'a jamais recouru à une procédure aussi peu pratique. Les voies de fait que je désire voir atteindre sont hautement blâmables; la répression en trouve tout naturellement sa place à la fin de la loi qui nous occupe.

Nous facilitons les moyens d'expulsion pour les propriétaires. Eh bien, nous devons attacher une sanction à la loi, en défendant aux propriétaires d'user d'autres moyens que ceux que nous mettons à leur disposition.

Il n'existe point de sanction pénale pour de pareils faits.

Je considère cela comme une lacune dans notre législation et je conjure la chambre d'adopter notre amendement.

— L'amendement de M. Anspach-Puissant est mis aux voix. Il n'est pas adopté.

M. LE PRÉSIDENT. — On pourrait procéder au second vote des deux amendements. (*Adhésion.*)

Le § 3 de l'article 3 est rédigé comme suit :

« Lorsque cette ordonnance déboute le défendeur au principal, elle est délivrée au demandeur et est exécutoire sans signification préalable. »

M. COLAERT. — Messieurs, je désire poser une question à l'honorable ministre de la justice; j'aurais pu la poser au premier vote, mais je n'en ai pas eu l'occasion.

Il est entendu, je pense, que le projet actuel n'est qu'une sorte de référé (*Bruit, interruption.*)

Le juge de paix ne pourra jamais se prononcer sur des questions de fond; il ne pourra pas condamner le locataire à payer au propriétaire le montant des loyers dus, en même temps qu'il ordonnera l'expulsion. Nous sommes absolument d'accord à cet égard. Mais je demande à l'honorable ministre de la justice de le déclarer formellement. (*Interruptions.*)

Il faudra, par un exploit séparé, demander la condamnation du locataire au paiement du loyer dû.

M. le rapporteur de la section centrale fait un signe négatif. (*Interruption.*) Il faut un second jugement. Le juge saisi de la demande en expulsion ne pourra pas en même temps prononcer sur la demande en paiement du loyer dû.

M. BEGEREM, rapporteur. — Mais non!

M. COLAERT. — C'est précisément ce que je demande à M. le ministre.

M. BEGEREM, rapporteur. — Si le propriétaire a assez de confiance dans son locataire, il fera une nouvelle action.

M. COLAERT. — Tout à l'heure, l'honorable M. Van Wambeke et d'autres membres qui m'interrompaient disaient que le juge de paix pourrait le faire par un seul jugement.

M. BEGEREM, rapporteur. — Il n'y a pas de jugement.

M. COLAERT. — Pour qu'il n'y ait point d'équivoque, je demande à l'honorable ministre de la justice de vouloir bien s'expliquer sur ce point.

M. DEVOLDER, ministre de la justice. — La question posée par l'honorable membre est extrêmement simple et la réponse s'impose, en quelque sorte, d'elle-même. Il demande si les actions qui n'ont pas pour objet l'expulsion du locataire pourront être intentées et poursuivies devant le juge de paix, dans les formes et conditions prévues par le projet de loi.

Evidemment non : la loi actuelle règle exclusivement la procédure en expulsion de certains locataires. En dehors de l'action en expulsion, les autres demandes relatives à l'exécution du contrat de louage ne tombent pas sous son application.

M. BEGEREM, rapporteur. — Pas plus que l'indemnité pour réparations locatives.

M. DEVOLDER, ministre de la justice. — Les demandes qui n'ont pas l'expulsion pour objet doivent être intentées dans les formes ordinaires et conformément aux règles tracées par le code de procédure civile.

M. COLAERT. — Je crois, dans ce cas, que le but de la loi sera en partie manqué. Si le propriétaire veut obtenir, en même temps que l'expulsion, le paiement des loyers qui lui sont dus, il devra intenter une seconde action! Les frais ne seront pas diminués dans ce cas; je signale la chose à l'attention de M. le ministre. (*Chambre des représentants.* Séance du 21 juillet 1887, p. 1691-1694.)