

SÉANCE DU MERCREDI 23 NOVEMBRE 1938.
VERGADERING VAN WOENSDAG 23 NOVEMBER 1938.

SOMMAIRE :

EXCUSES :

Absences motivées, page 62.

TRANSPORTS :

Récapitulation des travaux de premier établissement à entamer en 1939 par la S. N. C. F. B., p. 62.

PROJET ET PROPOSITIONS DE LOI (Discussion) :

1. EXPROPRIATIONS :

Projet de loi prorogeant, pour la durée d'un an, la loi du 11 avril 1936, complétant les lois sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et applicable aux travaux exécutés pour occuper les ouvriers chômeurs. Discussion. *Orateurs* : M. Koelman, p. 62. — MM. De Winde, Maistriau, M. Balthazar, ministre des travaux publics et de la résorption du chômage, MM. Marien, Fieullien, p. 62. — Examen de l'article unique, p. 65.

2. FONDS DE COMMERCE. — BAUX A LOYER :

Propositions de loi :

- 1° Sur la protection du fonds de commerce;
- 2° Concernant la propriété commerciale;
- 3° Portant réglementation de la propriété commerciale;
- 4° Sur les baux de locaux à usage de commerce de détail. Discussion générale. *Orateurs* : MM. Bohy, Kluyskens, p. 66. — MM. Mundeleer, Howard, p. 70.

PRESTATION DE SERMENT :

De M. Philips, représentant de l'arrondissement de Tongres-Maeseck, p. 62.

RAPPORTS (Dépôt) :

1. De M. Carton de Wiart sur le projet de loi modifiant la loi du 14 janvier 1928 concernant l'abandon de famille, modifiée par la loi du 30 mai 1931, p. 65.
2. De M. Leclercq sur le budget des recettes et des dépenses pour ordre pour l'exercice 1939, p. 70.

QUESTIONS :

Des questions ont été remises au bureau par MM. Amelot, Bailion, Butaye, Devroe, Ernest, Goblet, Heyman, Pelgroms, Romsée, Sincé, p. 75.

INHOUDSOPGAVE :

VERONTSCHULDIGINGEN :

Berichten van verhindering, bladzijde 62.

VERKEERSWEZEN :

Overzicht van de werken van eersten aanleg in 1939 aan te vangen door de N. M. B. S., blz. 62.

ONTWERP EN VOORSTELLEN VAN WET (Behandeling) :

1. ONTEIGENINGEN :

Wetsontwerp tot verlenging, voor den duur van één jaar, van de wet van 11 April 1936 ter aanvulling van de wetten op de onteigeningen ten algemeenen nutte en van toepassing op de werken om ledige arbeidskrachten te werk te stellen. Behandeling. *Spreekers* : de heer Koelman, blz. 62. — De heeren De Winde, Maistriau, de heer Balthazar, minister van openbare werken en werkverschaffing, de heeren Marien, Fieullien, blz. 62. — Onderzoek van het eenig artikel, blz. 65.

2. HANDELSZAAK. — HUUROVEREENKOMSTEN :

Wetsvoorstellen :

- 1° Betreffende de bescherming der handelszaak;
- 2° Betreffende den handelseigendom;
- 3° Tot regeling van den handelseigendom;
- 4° Op de huurovereenkomsten van voor kleinhandel bestemde plaatsen. Algemeene behandeling. *Spreekers* : de heeren Bohy, Kluyskens, blz. 66. — De heeren Mundeleer, Howard, blz. 70.

EEDAFLEGGING :

Van den heer Philips, volksvertegenwoordiger voor het arrondissement Tongeren-Maaseik, blz. 62.

VERSLAGEN (Indiening) :

1. Van den heer Carton de Wiart over het wetsontwerp tot wijziging van de reeds bij de wet van 30 Mei 1931 gewijzigde wet van 14 Januari 1928 op de verlaten van familie, blz. 65.
2. Van den heer Leclercq over de begroting van ontvangsten en uitgaven voor orde voor het dienstjaar 1939, blz. 70.

VRAGEN :

Vragen werden gesteld door de heeren Amelot, Bailion, Butaye, Devroe, Ernest, Goblet, Heyman, Pelgroms, Romsée, Sincé, blz. 75.

PRESIDENCE DE M. HUYSMANS, PRESIDENT.

VOORZITTERSCHAP VAN DEN HEER HUYSMANS, VOORZITTER.

MM. Gelders et Housiaux, secrétaires, prennent place au bureau.

De heeren Gelders en Housiaux, secretarissen, nemen plaats aan het bureau.

Le procès-verbal de la dernière séance est déposé sur le bureau.

De notulen van de jongste vergadering worden ter tafel gelegd.

La séance est ouverte à 14 heures.

De vergadering wordt geopend te 14 uur.

EXCUSÉS.

M. Wyns, appelé à l'étranger, prie la Chambre d'excuser son absence à la séance de ce jour et à celle de demain.

M. Winandy, retenu par un deuil de famille, prie la Chambre d'excuser son absence aux séances de cette semaine.

— Pris pour information.

VERONTSCHULDIGINGEN.

Voor heden en voor morgen : de heer Wyns, in het buitenland.
Voor deze week : de heer Winandy, wegens familierouw.

— Voor kennisneming.

COMMUNICATION. — MEDEDEELING.

Par dépêche du 22 novembre 1938, M. le ministre des transports, postes, télégraphes, téléphones et I. N. R. adresse le relevé récapitulatif des travaux de premier établissement à entamer en 1939 par la Société nationale des Chemins de Fer belges.

— Dépôt au greffe.

Bij brief van 22 November 1938 zendt de heer minister van verkeerswezen, poststerijen, telegrafie en telefonie en N. I. R. den overzigtelijken staat in van de werken van eerste oprichting welke in 1939 door de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen zullen uitgevoerd worden.

— Neerlegging ter griffie.

PROJET DE LOI PROROGÉANT, POUR LA DURÉE D'UN AN, LA LOI DU 11 AVRIL 1936, COMPLÉTANT LES LOIS SUR L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE ET APPLICABLE AUX TRAVAUX EXÉCUTÉS POUR OCCUPER LES OUVRIERS CHOMEURS.

Discussion.

WETSONTWERP TOT VERLENGING, VOOR DEN DUUR VAN EEN JAAR, VAN DE WET VAN 11 APRIL 1936, TER AANVULLING VAN DE WETTEN OP DE ONTEIGENINGEN TEN ALGEMEENEN NUTTE EN VAN TOEPASSING OP DE WERKEN UITGEVOERD OM LEDIGE ARBEIDSKRACHTEN TE WERK TE STELLEN.

Bespreking.

M. le président. — Nous abordons l'examen du projet de loi prorogéant, pour la durée d'un an, la loi du 11 avril 1936, complétant les lois sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et applicable aux travaux exécutés pour occuper les ouvriers chômeurs.

La discussion générale est ouverte.

La parole est à M. Dijon. (Absent.)

La parole est à M. Koelman.

M. Koelman (1). — La loi ne devrait pas être votée. La procédure d'urgence instaurée par la loi du 10 mai 1926 répond à tous les besoins. Si ce projet avait été renvoyé à la commission de la justice et non à la commission des travaux publics, le rapport aurait probablement été différent. J'estime que ce projet de procédure aurait dû être renvoyé à la commission de la justice.

Il faut éviter certaines erreurs de procédure. Ainsi de projet sur le bail à ferme a jadis été renvoyé à la commission de la justice; le nouveau projet a été soumis à la commission de l'agriculture, qui a établi un système nouveau.

C'est une erreur. La commission de la justice doit être saisie de tous les projets de caractère juridique.

Pour en revenir au projet, j'estime donc qu'il est inutile. On veut proroger la loi de 1934 instaurant la procédure d'extrême urgence pour les expropriations relatives à la défense nationale. A l'époque, la commission de la justice a dû remanier complètement le projet établi par les services de la défense nationale. On a par la suite étendu la procédure d'extrême urgence aux expropriations pour tous travaux publics.

Cette procédure n'amène pas des réductions sensibles des délais. Par contre, les garanties ne sont pas suffisantes, ni pour l'exproprié, ni pour l'Etat. Le juge de paix statue sur rapport d'un seul expert. On peut se pourvoir en appel selon la procédure prévue à la loi organique. Mais l'immeuble est démoli lorsque les nouveaux experts sont commis pour l'instance en revision. Il peut se faire également que l'Etat ait trop payé.

Il y aurait donc intérêt à ce que la commission de la justice connût de tels projets. Je ne comprends pas les conclusions de M. Marien.

La loi du 10 mai 1926 sur la procédure d'urgence donne toutes garanties.

(1) Reproduit d'après le *Compte rendu analytique*. (Décision de la Ch. des rep. du 11 mars 1896.)

Huit mois constituent un délai suffisant. On peut même le réduire à cinq mois. Toutes garanties sont donc laissées à l'Etat et aux expropriés. Je demande à la Chambre de ne pas voter la loi. L'amendement de M. De Winde apporte cependant une correction à la loi. Il vise seulement les terrains et il n'y aurait pas, dans ce cas, d'inconvénient à proroger la loi. Ce ne serait pas le cas s'il s'agissait d'immeubles. C'est pourquoi, par transaction, je proposerais d'adopter l'amendement de M. De Winde, en acceptant, sous cette réserve, la prorogation de la loi.

La réduction du budget extraordinaire à 1,600 millions prouve d'ailleurs que l'activité des travaux publics n'aura pas une allure telle que les expropriations doivent être bien nombreuses ni qu'elles doivent viser beaucoup d'immeubles. C'est pourquoi il y aurait sagesse à admettre l'amendement proposé par M. De Winde, et je demande à M. le ministre des travaux publics de s'y rallier. (Très bien! sur divers bancs.)

BEDAFLEGGING — PRESTATION DE SERMENT.

De heer voorzitter. — De heer Philips wordt verzocht den eed af te leggen.

De heer Philips. — Ik zweer de Grondwet na te leven.

De heer voorzitter. — Er wordt akte gegeven aan den heer Philips van zijn eedaflegging.

PROJET DE LOI PROROGÉANT, POUR LA DURÉE D'UN AN, LA LOI DU 11 AVRIL 1936, COMPLÉTANT LES LOIS SUR L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE ET APPLICABLE AUX TRAVAUX EXÉCUTÉS POUR OCCUPER LES OUVRIERS CHOMEURS.

Reprise de la discussion.

WETSONTWERP TOT VERLENGING, VOOR DEN DUUR VAN EEN JAAR, VAN DE WET VAN 11 APRIL 1936, TER AANVULLING VAN DE WETTEN OP DE ONTEIGENINGEN TEN ALGEMEENEN NUTTE EN VAN TOEPASSING OP DE WERKEN UITGEVOERD OM LEDIGE ARBEIDSKRACHTEN TE WERK TE STELLEN.

Hervatting van de bespreking.

M. le président. — Nous reprenons la discussion en cours.

La parole est à M. De Winde.

M. De Winde. — Je me permets de demander à l'honorable ministre des travaux publics s'il est encore nécessaire de faire reviser la loi de 1936 en matière d'expropriation, c'est-à-dire à cette loi qui prévoit, comme les arrêtés royaux, le disant, une prise de possession immédiate.

Depuis sept mois que la loi du 11 avril 1936 n'existe plus, l'honorable ministre a dû avoir recours à la loi d'expropriation d'urgence de 1926 pour toutes les expropriations qui ont été entreprises. Je ne crois pas que ces expropriations puissent en avoir souffert, au contraire. Je ne pense pas non plus que les cas dans lesquels il faudrait prendre immédiatement possession de terrains seront encore nombreux. Il ne faut pas oublier que cette loi de 1936 se rattache à celle de 1934, qui a été conçue et votée pour une nécessité immédiate, à savoir des travaux militaires qui, à ce moment-là, ont dû être effectués sans aucun retard. J'ajoute, messieurs, que la loi précisait même, dans son exposé des motifs, que c'était pour la construction des abris.

Je sais que l'honorable ministre de la défense nationale n'a jamais eu recours pour ces expropriations à la loi en question que lorsqu'il s'agissait d'exproprier des terrains nus, et jamais quand il s'est agi d'exproprier des habitations ou des exploitations commerciales, agricoles ou industrielles. En ce qui concerne le département des travaux publics, il n'en fut pas de même et il y a eu pas mal d'arrêtés royaux qui ont décrété des prises de possession immédiates d'établissements importants. J'ai eu l'occasion, il y a quelques mois, de citer à l'honorable M. Merlot, alors ministre des travaux publics, des cas où des expropriations de prise de possession immédiate étaient tellement compliquées que l'expert désigné par le juge de paix a mis un an pour l'élaboration de son rapport. Il y a, en effet, des expropriations qui portent sur les intérêts extrêmement importants et pour lesquels il est souvent difficile de déterminer les indemnités. Le cas auquel je faisais allusion était une brasserie qui était expropriée dans la partie capitale, si je puis m'exprimer ainsi, de son exploitation, par une route qui devait la traverser. Il y avait là quantité de chefs d'indemnisation. L'expert a dû prendre son temps pour étudier une affaire compliquée à ce point, et ce qui était une expropriation d'extrême urgence est devenu une expropriation des plus lentes, puisqu'il a fallu dix-sept mois pour qu'un jugement pût être rendu. Il y a donc eu là un véritable abus, que la loi permettait, je le veux bien, mais qui, lorsqu'on y a recours, va à l'encontre du but que le législateur s'est proposé en votant une loi de prise de possession immédiate. C'est la raison, messieurs, pour laquelle, instruit par cette

expérience, et bien que je fusse le rapporteur de la loi de 1934, et peut-être parce que je fus le rapporteur de cette loi, que je me suis permis de déposer l'amendement dont l'honorable M. Koelman vient de donner lecture à la Chambre.

En quoi cet amendement consiste-t-il? Le but en est de limiter les pouvoirs du ministre à exproprier en vertu de la loi de 1936 qu'on demande de rétablir, de la limiter aux cas où il s'agit de terrains. Cette expropriation en vertu de la loi de 1936 peut se comprendre pour la rectification d'une route, parce qu'alors ces expropriations sont peu importantes et qu'il peut ne pas être nécessaire de recourir à une action devant le tribunal de première instance. Je puis admettre que si un jour on fait une nouvelle loi, celle-ci puisse renfermer un chapitre qui stipule que pareille procédure puisse exister pour le cas où il ne s'agit que de terrains. Il n'y a pas d'inconvénient, me semble-t-il, pour ces cas-là. D'abord parce que cela permet de marcher vite et qu'il suffit de réunir quelques prix unitaires des terrains environnants pour établir rapidement la valeur d'un terrain soumis à l'expropriation. Ensuite, cela est sans inconvénient, parce que que, quand la revision de l'indemnité est demandée au tribunal de première instance que prévoit la loi, il est encore toujours possible de faire réexpertiser la valeur vénale d'un terrain, mais il en est tout autrement quand il s'agit de constructions. Il ne faut pas oublier que cette loi d'extrême urgence de prise de possession immédiate peut en réalité permettre au pouvoir expropriant de se mettre en possession du bien exproprié en trois ou quatre semaines. L'expert n'est pas même obligé de déposer un rapport. Il peut donner un avis verbal et, immédiatement après cet avis, le juge de paix peut déterminer l'indemnité provisoire. Le pouvoir public la consigne le lendemain et prend immédiatement possession du bien, ce qu'il fera, puisque c'est pour cela qu'il recourt à cette loi d'extrême urgence; s'il se trouve des bâtiments sur le terrain, il peut les démolir.

Eh bien, franchement, messieurs, mettez-vous devant cette situation qui est faite à un propriétaire ou à un locataire qui, dans ce bâtiment, a une exploitation commerciale, industrielle, agricole ou même simplement quelqu'un qui habite la maison et qui est obligé, en trois ou quatre semaines, d'abandonner celle-ci sans avoir eu le temps de se réinstaller ailleurs. Vous en voyez d'ailleurs immédiatement les conséquences. Il est manifeste que les indemnités que l'Etat doit payer dans ces circonstances-là vont être infiniment plus considérables que quand l'expropriant a le temps voulu pour se réinstaller. Et cela peut être excessivement important quand on se trouve devant un industriel ou un commerçant.

Le second dérivé pour l'Etat vous a été indiqué tout à l'heure par M. Koelman. Le bâtiment étant démolit et l'affaire étant ramenée devant le tribunal de première instance, quelle est l'expertise nouvelle à laquelle le juge pourrait encore se référer? Il est évident qu'il ne peut pas nommer des experts pour apprécier la valeur des bâtiments qui ont disparu. Et c'est une raison qui a parfois déterminé le juge de première instance à refuser une nouvelle expertise. Les juges de paix, sachant cela, seront évidemment plus larges dans leurs appréciations, et alors c'est au détriment de l'Etat que sera faite cette expropriation de prise de possession immédiate.

Je pense d'ailleurs que si M. le ministre des travaux publics veut consulter les fonctionnaires de l'administration des domaines, ils lui diront que cette procédure est fâcheuse quand il s'agit d'exproprier des bâtiments. Toutes ces considérations se trouvant ainsi réunies et alors qu'en réalité les raisons majeures, si elles ont existé jadis, n'existeront certainement plus dans l'avenir, d'ici à un temps fort long, étant donnée la situation financière, je crois que M. le ministre fera bien d'accepter mon amendement.

S'il a besoin de la loi, qu'il la limite aux cas visés par mon amendement! Qu'il se contente, comme le ministre de la défense nationale, d'exproprier des terrains, mais qu'il ne veuille pas en trois ou quatre semaines exproprier des bâtiments, expulser ceux qui les occupent, au grand dam des intérêts de l'Etat et aussi avec un certain déni de justice pour ceux qui les occupent.

M. le président. — La parole est à M. Maistriau.

M. Maistriau. — Messieurs, quant à moi, je voterai la loi.

J'ai été un peu surpris de constater que deux de mes collègues, avocats comme moi, aient pu découvrir dans l'arsenal de nos lois une procédure dont le seul défaut était d'être trop rapide. C'est souvent le contraire qui se produit.

Je comprends qu'il y a dans ces observations des choses dont il convient de tenir compte, et je ne repousserais pas l'amendement, si le projet ne se présentait pas dans des conditions un peu spéciales. Tout d'abord, je n'ai jamais eu connaissance, ni par moi-même, ni d'ouï-dire, d'un inconvénient grave, même pas d'un inconvénient léger, qui aurait trouvé sa cause dans la législation envisagée. Je ne connais personne qui se soit plaint que l'expropriation d'un bâtiment ait été faite dans pareilles circonstances. En fait, il est incontestable que, s'il s'agit de bâtiments, on ne démolit que lorsque la chose est tout à fait indispensable. L'inconvénient qui pourrait résulter d'une démolition rapide est léger par rapport à l'avantage que peut présenter la rapidité

lorsqu'il y a urgence extrême. Il est incontestable que les pouvoirs publics ne demandent pas la démolition d'un bâtiment lorsqu'ils n'ont pas des raisons tout à fait majeures.

M. Koelman. — La loi de 1926 donne toutes ces garanties.

M. De Winde. — C'est chaque fois le cas.

M. Maistriau. — Mais elle permet de faire durer...

M. De Winde. — Non.

M. Balthazar, ministre des travaux publics et de la résorption du chômage. — Il y a des affaires qui ont duré des années.

M. Koelman. — Ce n'est pas exact. Voulez-vous citer des cas?

M. De Winde. — La loi impose aux experts de déposer leur rapport endéans les deux mois, et le tribunal fixe jour pour plaider à l'expiration de ces deux mois.

M. Maistriau. — C'est de la théorie pure, cela!

M. De Winde. — Mais non.

M. Maistriau. — Mais si; M. le ministre l'affirme comme moi.

Bref, je pense que, lorsqu'on a voté cette loi, on avait de bonnes raisons pour la voter; ces raisons étaient si bonnes que vous l'avez votée vous-même.

M. De Winde. — Je vous demande pardon, je n'ai pas voté cette loi.

M. Koelman. — Ni moi non plus.

M. Maistriau. — Vous faites du projet une critique purement théorique. D'autre part, le rapporteur vous dit que d'ici quelque temps M. le ministre de la justice va nous soumettre un projet nouveau.

M. De Winde. — C'est une erreur.

M. Maistriau. — Mais non.

M. De Winde. — Si.

M. Maistriau. — Si vous voulez me contredire pour le seul plaisir de contredire, libre à vous de le faire.

M. De Winde. — Je ne peux pas accepter votre affirmation.

M. Maistriau. — Avez-vous questionné le ministre de la justice? Je sais qu'il y a un projet qui est en examen.

Je conclus. Je puis dire que cette loi n'a pas fait de mal et, d'autre part, il peut se produire encore, à tout instant, des circonstances qui requièrent une rapidité exceptionnelle. Votons la prorogation de la loi et attendons le projet nouveau qui nous viendra du ministre compétent.

M. Koelman. — Mais cette loi n'est plus en vigueur depuis le mois de mai.

M. Maistriau. — C'est précisément pour cela qu'on demande de voter ce projet.

M. le président. — La parole est à M. le ministre des travaux publics et de la résorption du chômage.

M. Balthazar, ministre des travaux publics et de la résorption du chômage. — Messieurs, pour répondre à certaines affirmations, je crois qu'il serait utile de rappeler en quelles circonstances la loi pour laquelle nous vous demandons la prorogation a été votée. Je tiens, au préalable, à dire qu'il me suffirait d'énumérer toutes les demandes, j'oserais presque dire, de toutes les administrations communales et provinciales insistant sur l'urgence nécessaire de la prorogation de la loi que nous discutons.

Messieurs, par deux fois, le législateur est intervenu pour tracer les règles à suivre par les pouvoirs publics en matière d'acquisition d'immeubles pour cause d'utilité publique.

La loi du 17 avril 1835 règle la procédure judiciaire; la loi du 27 mai 1870 indique les formalités à remplir préalablement à l'obtention du décret d'utilité publique et donne qualité aux gouverneurs et aux bourgmestres d'officier comme notaires, les premiers pour l'Etat et les provinces, les seconds pour les communes.

Les formalités administratives, préalables au décret d'utilité publique, comportent :

- a) L'enquête, faite à l'intervention des administrations communales, sur le territoire desquelles s'exécutent les travaux;
- b) Le décret d'utilité publique.

Ces deux phases primordiales nécessitent un temps, souvent fort long, dont la durée minimum est assez généralement fixée à trois mois.

Ce délai peut s'accroître dans une proportion notable si le département expropriant se heurte à l'inertie, la mauvaise volonté ou l'opposition des autorités locales.

Après l'approbation du décret d'utilité publique, le dossier est communiqué au comité d'acquisition d'immeubles pour compte de l'Etat du ressort.

Il y en a cinq pour le royaume : Anvers, Bruxelles, Mons, Gand et Liège.

Les villes et communes importantes possèdent généralement un service *ad hoc*, qui prend en mains les négociations. Dans le cas de petites communes, c'est souvent une personnalité du collège échevinal qui se charge des négociations.

Ces négociations se résolvent soit par accord amiable, soit par une instance judiciaire.

Anciennement, donc avant 1926, lorsqu'un accord amiable ne pouvait se réaliser entre l'expropriant et l'exproprié, l'affaire était portée devant le tribunal civil, où elle était inscrite à la suite du rôle. Cette procédure était fort lente et durait, dans certains cas, plusieurs années...

M. Maistriau. — Voilà la vérité.

M. Koelman. — Il y a la loi de 1926.

M. Balthazar, ministre des travaux publics et de la résorption du chômage. — ... Si l'exproprié n'avait pas consenti la prise de possession anticipée de son bien, l'exécution du travail d'utilité publique se trouvait reportée à une date indéterminée.

Cette entrave devenait d'autant plus pernicieuse, que l'exécution de travaux nouveaux importants nécessitait des emprises considérables de biens particuliers.

Il fallut remédier à cette carence, et l'on vit naître la loi du 10 mai 1926, instituant une procédure d'urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La procédure nouvelle apporta un certain remède à la situation incriminée. Sa plus grande qualité consiste à fixer les délais endéans lesquels la procédure doit être terminée : délai minimum : cinq mois et demi; délai maximum : onze mois.

L'amélioration est sensible, mais c'est encore long si l'on considère que, dans l'hypothèse de la procédure urgente, il faut encore :

Trois mois pour les formalités d'enquête et décret d'utilité publique; Un mois et demi pour le décret complémentaire de procédure d'urgence;

Trois mois (c'est un minimum) pour l'étude des points de comparaison et les négociations avec les propriétaires intéressés;

Cinq mois et demi à onze mois de procédure.

Soit encore au moins quatorze mois avant d'être mis en possession du terrain.

Lorsqu'en 1933 le département de la défense nationale décida l'exécution de travaux de fortification à l'est du pays, il fallut bien se rendre à l'évidence que la réalisation du programme défensif serait sérieusement entravée par la lenteur de la procédure d'expropriation. Pour y remédier les Chambres adoptèrent la loi du 3 janvier 1934, instituant la procédure dite de prise de possession immédiate.

Quelles sont les caractéristiques de cette procédure?

Elle supprime l'enquête préalable. Un seul décret contresigné par le ministre des finances. En cas d'échec des négociations amiables, le litige est porté devant le juge de paix. La procédure est très courte, et dans un délai minimum de dix-huit jours l'expropriant est envoyé en possession des parcelles expropriées. Cela signifie évidemment encore un délai de plusieurs mois entre la date du décret et l'envoi en possession (décret, constitution du dossier pour le comité d'acquisition, étude des points de comparaison, négociations amiables, assignation, expertise, jugement).

Le gouvernement Jaspas, dans le but de remédier au chômage dû à la crise persistante, inscrit dans la loi des pleins pouvoirs du 31 juillet 1934 une disposition permettant au Roi d'établir une procédure destinée à activer les expropriations de terrains nécessaires à l'exécution de travaux de voirie destinés à donner du travail aux chômeurs.

Le gouvernement ne permit l'application de cette disposition qu'aux travaux de voirie à exécuter par l'Etat. Voyez l'arrêté royal du 31 janvier 1935.

Sous le premier gouvernement van Zeeland, cette procédure fut étendue aux travaux communaux exécutés en vue de résorber le chômage. Cette décision fit l'objet de l'arrêté royal du 6 juin 1935.

Il va de soi que le désir du gouvernement et des communes d'exécuter de nombreux travaux d'utilité publique, tant pour l'amélioration de l'outillage économique de la nation que pour permettre la résorption du chômage, devait conduire inévitablement à une application de plus en plus intense de la méthode nouvelle d'expropriation.

Les objectifs poursuivis exigeaient l'accélération du rythme trop lent, même de la procédure dite d'urgence. De nombreux travaux, pourtant indispensables, n'auraient pu être exécutés et l'effort gou-

vernemental en matière de résorption du chômage aurait été singulièrement freiné s'il avait fallu s'en tenir aux méthodes établies par la loi du 10 mai 1926.

La loi du 11 avril 1936 a prolongé pour un terme de deux années les pouvoirs conférés au Roi par les arrêtés royaux du 31 janvier 1935 et 6 juin 1935, et a, de plus, étendu ce régime spécial à toutes les expropriations pour cause d'utilité publique, décrétées en vue de l'amélioration des routes, voies navigables, modernisation et construction de bâtiments.

Messieurs, je crois qu'il était utile de rappeler ceci pour que nos collègues puissent se rendre exactement compte du problème qui nous préoccupe. Je suis au regret de ne pouvoir accepter l'amendement de l'honorable M. De Winde, pour la très simple raison qu'il suffit de lire attentivement son amendement et de le confronter avec les faits pour constater que son adoption aboutirait à rendre la loi inapplicable. En effet, l'existence d'un vulgaire baraquement établi sur une longueur de quelques kilomètres pourrait rendre la loi sans action. L'adoption de l'amendement nous occasionnerait des difficultés extrêmement sérieuses pour l'achèvement du canal Albert et les travaux de la jonction Nord-Midi.

M. De Winde. — Le canal Albert n'a plus rien à voir avec tout ceci; il y a longtemps que les expropriations sont faites.

M. Koelman. — Y a-t-il encore des expropriations à faire pour le canal Albert? Voilà une question bien précise.

M. Balthazar, ministre des travaux publics et de la résorption du chômage. — Il y en a encore.

M. Rombauts. — Le canal Albert est presque achevé.

M. Balthazar, ministre des travaux publics et de la résorption du chômage. — Il n'est pas exact que les pouvoirs publics obtiennent la prise de possession sur avis sommaire et même verbal d'un expert désigné par le juge. En effet, voici comment il est procédé suivant les prescriptions de la loi du 3 janvier 1934 :

Le juge, en possession de la documentation du comité d'acquisition d'immeubles relative aux indemnités proposées par l'Etat, d'une part, et du rapport de l'expert désigné, d'autre part, fixe provisoirement les indemnités.

Le montant de celles-ci est déposé à la Caisse des consignations. L'expert dresse un état descriptif de l'immeuble aussitôt que le jugement fixant les indemnités a été rendu.

Dès que le comité d'acquisition est en possession du certificat de dépôt des indemnités délivré par l'agent de la Caisse des consignations et de la copie certifiée conforme par l'expert de l'état descriptif, le dit comité notifie copie de ce document :

1° A l'exproprié;

2° Au juge, par requête demandant l'envoi en possession.

Cinq jours après le juge prononce l'envoi en possession par ordonnance rendue sur la requête déposée.

Ce n'est qu'alors que l'expropriant peut disposer des biens empris. Donc, l'honorable M. de Winde fait erreur en prétendant que la prise de possession a lieu après un avis sommaire ou même verbal d'un expert désigné par le juge.

M. De Winde. — La loi n'exige pas le dépôt d'un rapport écrit.

M. Balthazar, ministre des travaux publics et de la résorption du chômage. — Je viens de vous dire quelle est exactement la procédure.

M. Koelman. — Nous connaissons la loi, veuillez le croire.

M. De Winde. — Nous avons eu l'occasion de l'appliquer plusieurs fois.

M. Balthazar, ministre des travaux publics et de la résorption du chômage. — Pour les motifs que je viens d'indiquer et pour les raisons développées également par l'honorable M. Marien, et en attendant le dépôt d'un projet de loi réglant définitivement la question, je demande à la Chambre de ne pas adopter l'amendement de M. De Winde.

M. le président. — La parole est à M. le rapporteur.

M. Marien. — Messieurs, je crois utile de signaler à la Chambre que la commission des travaux publics chargée d'examiner ce projet de loi l'a accepté à l'unanimité des membres présents. C'est une loi d'exception et même doublement d'exception, tout d'abord parce qu'elle a un caractère temporaire : cette loi n'a qu'une durée d'un an. Ensuite parce qu'elle n'est applicable qu'aux travaux exécutés pour occuper les ouvriers chômeurs.

La commission chargée d'examiner la loi du 11 avril 1936 aurait voulu l'amender de manière à lui donner un caractère définitif. M. le ministre n'a pas accepté la façon de voir de la commission des travaux publics, sous prétexte que le parlement serait bientôt saisi d'un projet de loi apportant certaines modifications à la loi organique en matière d'expropriation publique. Je voudrais que l'honorable

ministre nous dit quand la Chambre sera saisie de ce projet de loi, promis lors du dépôt de la loi du 11 avril 1936 et promis à nouveau lors du dépôt du projet de loi qui nous occupe.

La commission des travaux publics a déploré cette carence gouvernementale. L'honorable ministre voudra bien nous donner la date à laquelle le parlement sera enfin saisi du projet de loi en question.

M. le président. — La parole est à M. Fieullien.

M. Fieullien. — Je ne suis pas avocat et je n'interviendrai pas dans la controverse entre les députés avocats qui ont parlé jusqu'ici. Je m'étonne cependant d'une chose : la nécessité de la loi n'a pas été justifiée par le ministre des travaux publics. Je ne l'ai pas entendu dire pour quelles raisons il fallait renouveler la loi; je dis renouveler et non pas proroger. Lorsque ce projet est venu à l'ordre du jour de la Chambre, au mois de juillet dernier, on nous a dit : Votez donc cette loi. Si vous ne la votez pas aujourd'hui, le projet n'aura plus de raison d'être. Or, nous sommes bientôt au mois de décembre. D'ailleurs, la loi est périmée depuis le mois de mai. Y a-t-il eu, depuis, des cas dans lesquels l'absence de cette loi a causé un préjudice sérieux ou des inconvénients certains? On ne nous le dit pas. On ne cite aucun cas. D'autre part, la justification du projet, voyez l'exposé des motifs, y est faite dans des termes qui ne semblent pas prouver de la part de son auteur une grande conviction de la nécessité de la loi. On y dit que les circonstances qui ont justifié la loi en avril 1936 existent toujours « dans une certaine mesure tout au moins ». Comme argument, c'est faible, reconnaissez-le.

Le projet constitue une loi d'exception qui a été faite uniquement pour permettre l'exécution de certains travaux publics, pour occuper des ouvriers chômeurs. Dans quel cas n'a-t-il pas été possible de procéder à un travail d'utilité publique de cette espèce, par suite de l'absence de la loi? On ne nous en cite aucun. Ne serait-ce pas la preuve que la loi actuelle sur les expropriations a suffi? Je voudrais qu'on citât des cas où l'absence de cette loi a été vraiment nuisible.

M. Maistriau. — Vous n'indiquez pas non plus les cas dans lesquels l'absence de la loi n'a causé aucun inconvénient.

M. De Winde. — Mais si, lorsqu'on a abattu des constructions.

M. Maistriau. — Tout cela est théorique, mais vous n'indiquez pas de cas spéciaux.

M. De Winde. — Il y a des juges de paix qui se sont plaints auprès de membres de la commission des conditions dans lesquelles ils devaient juger.

M. Fieullien. — Je crois, messieurs, que nous sommes tout de même tous d'accord pour dire qu'il ne faut recourir aux exceptions qu'en cas d'absolue nécessité. Cette affirmation, nous l'avons entendue combien de fois sur tous les bancs de la Chambre! Or, aujourd'hui, on demande de voter une nouvelle loi d'exception sans citer aucun cas qui puisse la justifier.

La seule chose raisonnable, c'est le dépôt rapide du projet de loi que le gouvernement estime nécessaire et dont il a annoncé le dépôt déjà en avril dernier.

Nous n'avons eu que trop à nous plaindre des lois d'exception que le parlement a votées. Dans ces conditions, je ne vois vraiment pas l'utilité qu'il pourrait y avoir pour la Chambre d'en ajouter encore une nouvelle, dont la nécessité n'est d'ailleurs nullement démontrée. (Très bien! sur certains bancs à droite.)

M. le président. — La parole est à M. le ministre des travaux publics et de la résorption du chômage.

M. Balthazar, ministre des travaux publics et de la résorption du chômage. — Messieurs, il est incontestable qu'il y a un fond de vérité dans ce que vient de dire l'honorable M. Fieullien. Il faut, en effet, éviter, dans la mesure du possible, les lois d'exception.

Aussi je vous déclare très loyalement que si j'insiste sur le vote de cette loi, c'est surtout parce que je suis pressé par de nombreux membres de cette Chambre, pour la plupart administrateurs communaux, qui tous les jours viennent se plaindre auprès de moi des difficultés énormes que l'on rencontre du fait de la procédure trop lente en matière d'expropriation.

C'est la raison pour laquelle je vous demande à mon tour la prorogation de la loi. Je crois même qu'il serait sage de se rallier à l'amendement déposé par l'honorable M. Blavier. Mais je veux répéter une fois de plus que ce sont surtout les administrateurs communaux qui pourraient répondre aux observations que vous venez de faire.

Je crois, messieurs, que c'est là la meilleure justification de cette loi d'exception de laquelle malheureusement je suis obligé de vous demander la prorogation.

M. Marien. — Quand le gouvernement entend-il déposer un projet définitif en matière d'expropriation? Le 22 octobre 1935, au cours d'un conseil des ministres, cette loi nous fut déjà promise. L'exposé

des motifs, de la loi en discussion, nous promet à nouveau d'être saisi bientôt d'un projet de loi tendant à la révision de la législation sur l'expropriation. Dans ces conditions, je voudrais que le gouvernement nous dise la date à laquelle il déposera son projet afin d'éviter que la Chambre ne soit appelée une troisième fois à proroger la loi actuelle.

M. Balthazar, ministre des travaux publics et de la résorption du chômage. — Le gouvernement déposera son projet en temps utile, mais vous comprendrez qu'il m'est impossible de fixer dès maintenant la date de ce dépôt.

DÉPÔT D'UN RAPPORT. — INDIENING VAN EEN VERSLAG.

M. Carton de Wiart. — J'ai l'honneur de déposer sur le bureau de la Chambre le rapport sur le projet de loi modifiant la loi du 14 janvier 1928 concernant l'abandon de famille, modifiée par la loi du 30 mai 1931.

De heer Carton de Wiart legt ter tafel het verslag over liet wetsontwerp tot wijziging van de reeds bij de wet van 30 Mei 1931 gewijzigde wet van 14 Januari 1928 op de verlatng van familie.

— Impression et distribution.

Drukken en ronddeelen.

PROJET DE LOI PROROGÉANT, POUR LA DURÉE D'UN AN, LA LOI DU 11 AVRIL 1936, COMPLÉTANT LES LOIS SUR L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE ET APPLICABLE AUX TRAVAUX EXÉCUTÉS POUR OCCUPER LES OUVRIERS CHOMEURS.

Examen de l'article unique.

WETSONTWERP TOT VERLENGING, VOOR DEN DUUR VAN EEN JAAR, VAN DE WET VAN 11 APRIL 1936, TER AANVULLING VAN DE WETTEN OP DE ONTEIGENINGEN TEN ALGEMEENEN NUTTE EN VAN TOEPASSING OP DE WERKEN UITGEVOERD OM LEDIGE ARBEIDSKRACHTEN TE WERK TE STELLEN.

Onderzoek van het eenig artikel.

M. le président. — Messieurs, la liste des orateurs étant close, nous abordons l'examen de l'article unique, ainsi conçu :

Article unique. Est prorogée, pour un terme d'un an prenant cours le 7 mai 1938, la loi du 11 avril 1936, complétant les lois sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, et applicable aux travaux exécutés pour occuper les ouvriers chômeurs.

Enig artikel. Wordt verlengd voor een termijn van één jaar, ingaande op 7 Mei 1938, de wet van 11 April 1936 tot aanvulling van de wetten op de onteigening ten algemeenen nutte en van toepassing op de werken uitgevoerd om ledige arbeidskrachten te werk te stellen.

A cet article se rattache l'amendement de l'honorable M. Jules Blavier, qui est conçu comme suit :

Article unique. Supprimer : « un an » et remplacer par : « deux ans ».

Enig artikel. In den voorgestelden tekst : « één jaar » vervangen door « twee jaar ».

Le gouvernement vient de déclarer qu'il se rallie à cet amendement.

Vient ensuite l'amendement déposé par l'honorable M. De Winde. Cet amendement, qui a été rejeté à la commission, est libellé comme suit :

Ajouter un article 2 ainsi conçu :

« Toutefois, il ne pourra être fait usage de la procédure prévue par la loi du 3 janvier 1934 à laquelle se réfère la loi du 11 avril 1936, si l'expropriation a pour objet des bâtiments affectés à l'habitation ou à une exploitation industrielle, commerciale ou agricole. »

Een artikel 2 toevoegen, luidende als volgt :

« Echter, mag geen gebruik worden gemaakt van de rechtspleging voorzien door de wet van 3 Januari 1934, naar welke de wet van 11 April 1936 verwijst, indien de onteigening gebouwen betreft, strekkende tot woning of tot een nijverheids-, handels- of landbouwbedrijf. »

Je consulte la Chambre sur ce dernier amendement.

— L'amendement, mis aux voix, n'est pas adopté.

Het amendement, bij zitten en opstaan, wordt niet aangenomen.

M. le président. — Le vote sur le texte de l'article unique aura lieu demain.

M. Koelman. — Et l'amendement de M. Jules Blavier?

M. le président. — Il est accepté par le ministre.

M. Koelman. — Il doit être soumis au vote.

M. le président. — Que ceux qui sont partisans de l'amendement de M. Jules Blavier veuillent bien se lever.

— L'amendement de M. J. Blavier est mis aux voix et adopté.

Het amendement van den heer J. Blavier wordt ter stemming gelegd en aangenomen.

M. le président. — Le vote définitif sur le projet de loi aura lieu au cours de la séance de demain après-midi.

PROPOSITIONS DE LOI :

1° SUR LA PROTECTION DU FONDS DE COMMERCE; 2° CONCERNANT LA PROPRIÉTÉ COMMERCIALE; 3° PORTANT RÉGLEMENTATION DE LA PROPRIÉTÉ COMMERCIALE; 4° SUR LES BAUX DE LOCAUX A USAGE DE COMMERCE DE DÉTAIL.

Discussion générale.

WETSVORSTELLEN :

1° BETREFFENDE DE BESCHERMING DER HANDELSZAAK; 2° BETREFFENDE DEN HANDELSEIGENDOM; 3° TOT REGELING VAN DEN HANDELSEIGENDOM; 4° OP DE HUUROVEREENKOMSTEN VAN VOOR KLEINHANDEL BESTEMDE PLAATSEN.

Algemeene bespreking.

M. le président. — Nous abordons maintenant l'examen des propositions de loi sur la protection du fonds de commerce, concernant la propriété commerciale, portant réglementation de la propriété commerciale et sur les baux de locaux à usage de commerce de détail.

La discussion générale est ouverte.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Bohy, rapporteur (à la tribune). — Mesdames, messieurs, le texte que j'ai l'honneur de rapporter au nom de la commission de la justice est réclamé depuis quinze ans par des dizaines de milliers de commerçants-locataires.

Il intéresse l'une des catégories sociales les plus éprouvées par l'évolution économique, actuelle.

L'exemple nous en a été donné dans d'autres pays, notamment en France, où une loi sur la matière a été votée pour la première fois en 1926, et remaniée plusieurs fois depuis. Nous avons l'avantage de profiter de cette expérience.

Nos législateurs ont réalisé, en 1931, un très timide effort qui, à la pratique, s'est révélé tout à fait inefficace.

Aussi plusieurs de nos collègues ont-ils usé de l'initiative parlementaire pour essayer de nous doter d'un texte mieux approprié aux nécessités présentes.

Ce sont MM. Jennissen, Mundeleer, Howard et Baillon. Ces quatre textes visent au même but. Ils contiennent tous quatre des dispositions semblables, mais diffèrent l'un de l'autre par divers aspects particuliers. La commission de la justice s'est efforcée d'harmoniser les textes, de les fondre en une proposition unique que vous trouverez en annexe du rapport.

Pour faire mieux comprendre les raisons qui ont amené la majorité de la commission à croire qu'il était équitable et urgent de légiférer au profit des commerçants-locataires, la meilleure méthode nous paraît être de comparer la situation d'un commerçant, propriétaire de l'immeuble dans lequel il exerce le commerce, et celle d'un commerçant qui peut, à l'expiration de chaque période de bail, être contraint d'abandonner les lieux loués.

Une personne, propriétaire d'un immeuble, décide d'y exercer un commerce de détail. Elle commence par s'imposer les sacrifices que comportent l'appropriation du local au genre de commerce qu'elle veut faire, la constitution du stock nécessaire à un choix suffisant, capable de satisfaire la clientèle; elle s'efforce d'attirer celle-ci par une présentation habile et plaisante de la marchandise, par une décoration de bon goût et un éclairage brillant. Des frais nombreux sont ainsi exposés, avant que le premier franc ne soit tombé dans son tiroir-caisse.

Les premiers clients qui se présenteront devront être retenus, être suffisamment satisfaits pour revenir, et se faire à l'occasion les propagandistes de la maison. Cela exige une amabilité, une serviabilité constante, un effort pour tenir le choix à la hauteur des exigences de la clientèle, pour lui procurer, en le faisant au besoin venir d'ailleurs et sans bénéfice, tel article qu'on n'aura pu fournir sur-

le-champ. Tout cela se traduit par un effort continu, un labeur minutieux, qui ne trouve pourtant pas toujours une rapide et complète récompense.

Car les immobilisations trop considérables, la vente trop lente des débuts, l'accumulation rapide des articles démodés ou défraîchis, qu'il faut vendre au rabais, font qu'il est presque sans exemple que la première année se termine sans perte. Dans la moyenne des chances, la seconde année se boucle tout juste, la troisième permet de rattraper tout ou partie des pertes de la première, et c'est à la quatrième année que le détaillant commence à bénéficier du fruit de ses risques et de ses efforts.

Ces efforts ont aussi pris une valeur économique, qui se traduit par un achalandage et une clientèle. Le commerce est organisé. Il a ses fournisseurs, son crédit, sa réputation, et, ce qui est plus important encore, sa clientèle. Que demain le commerçant malade soit remplacé, et son remplaçant n'aura qu'à veiller à ce que tout ce petit mécanisme, ingénieusement monté à la suite de tentatives diverses, écartées par l'échec ou confirmées par le succès, fonctionne régulièrement.

Si bien qu'arrivé à l'âge de la retraite, le commerçant-propriétaire sera à la tête de deux biens pour assurer ses vieux jours : l'un, son immeuble, dont il disposera comme bon lui semble en le vendant, en le louant pour tout ou pour partie, en s'y réservant ou non un logement.

L'autre, son commerce, qu'il pourra revendre aussi, ou qu'il pourra céder en recevant, en récompense de cette cession, une part des bénéfices.

Car celui qui désire débiter comme lui-même a débuté jadis se verra épargner, en succédant dans un commerce déjà solidement établi, ces premières données d'incertitude et de pertes au cours desquelles tant de commerçants succombent. Il bénéficiera ainsi d'un avantage économique certain, parfaitement chiffrable et évaluable.

Le commerce achalandé est une entité économique, un bien, susceptible d'être vendu et acheté. Susceptible d'être vendu, parce qu'il a été constitué à force de travail, parce qu'il a été façonné exactement comme un meuble, édifié comme un immeuble. C'est ce qui a permis, à ceux qui se sont préoccupés de la protection de ce bien, de parler de propriété commerciale.

Ce bien devra-t-il suivre la destinée de l'immeuble dans lequel il a été créé? Non. Il constitue un bien distinct. Il s'en détache aussi nettement que l'objet fabriqué de la machine dans laquelle il a été façonné. Cela est si vrai, qu'il pourra être vendu séparément de l'immeuble.

Le commerçant-propriétaire pourra rester propriétaire de l'immeuble et aliéner le fonds de commerce. Rien ne vient porter atteinte au double droit de propriété qu'il exerce. L'un lui vient de l'épargne ou de l'héritage; l'autre a été créé par lui-même. Pour l'un et l'autre, il est protégé par les lois, et nul ne le saurait dépouiller.

Pour le commerçant-locataire, la situation est toute différente. Il a eu, à créer son fonds de commerce, les mêmes peines et les mêmes soucis. Ce fonds de commerce est devenu sa propriété, en vertu des mêmes principes acquisitifs qui régissent le fruit du travail, de la prévoyance et de l'épargne.

Cette propriété est, en équité, aussi distincte de l'immeuble dans lequel elle s'est créée que pour le commerçant-propriétaire. Comme toute propriété, elle devrait pouvoir être protégée, aliénée, à titre gratuit ou onéreux, indépendamment du sort de l'immeuble où elle s'est développée.

Et pourtant, il n'en est pas ainsi : cette propriété, une volonté étrangère peut la détruire; bien plus, un tiers peut se l'approprier, et, après en avoir dépouillé le légitime propriétaire, peut la revendre et en tirer profit. Nous verrons tantôt comment.

Mais l'objet de la présente loi est — et c'est à cela que nous voulions en venir — d'établir une juste égalité, actuellement inexistante, entre tous les propriétaires de fonds de commerce; de mettre fin à cette injustice criante, qui fait que l'un pourra vendre son bien et en toucher le juste prix, et que l'autre ne le peut pas; pis encore : que l'un pourra continuer ce commerce aussi longtemps qu'il le voudra, et que l'autre pourra, tous les trois ans, tous les six ans ou tous les neuf ans, selon les stipulations de son bail, être mis à la porte, privé de son gagne-pain, ruiné de ses efforts, contraint de recommencer sa vie au point de départ et risquera, en outre, de voir, la rage au cœur, un autre s'installer là où il était, voir venir à lui la clientèle coutumière que lui avait créée, tirer profit du travail d'autrui, l'exproprier sans indemnité.

C'est avec des injustices de cette sorte qu'on engendre de justes rancœurs. C'est avec des injustices de cette sorte qu'on crée des misères imméritées et des rancunes implacables.

De cet examen, il résulte qu'à côté des biens dont la nature est définie, les limites tracées, la propriété organisée et défendue par le Code, il est d'autres biens qui ne bénéficient pas de ces dispositions.

Cela tient évidemment à ce que le Code fut élaboré en fonction des faits sociaux et économiques du début du siècle dernier, et que nous nous trouvons ici devant un fait économique et social qui, sans doute, a existé dans le passé, mais qui n'avait pas jadis l'étendue considérable à laquelle il a atteint aujourd'hui.

Le salariat existait aussi en 1804. Mais cette époque ne pouvait prévoir ce que serait le salariat d'après la révolution industrielle, et, devant le développement inattendu du fait social qui en résultait, le législateur resta aveugle et sourd pendant un demi-siècle.

Mais il fallut bien quand même qu'un jour il se résolut à légiférer, malgré les résistances.

Il semble que les objections qu'on présente aujourd'hui seront du même esprit que celles qu'on opposa jadis aux lois ouvrières. La loi sur le contrat de travail dérogea aux principes du louage d'ouvrage du Code de 1804 dans la même mesure que la loi que nous vous proposons dérogera aux principes d'un chapitre tout voisin du même Code.

Il est deux choses que le droit ne peut pas faire :

La première est de méconnaître la réalité du fait économique et social en refusant de se modeler sur lui. C'est pourtant ce qu'au nom des principes d'aucuns vous proposerez.

La seconde est de créer un état de fait, en anticipant sur la réalité économique et sociale. C'est la raison pour laquelle nous ne vous proposons pas encore, à proprement parler, une loi sur la propriété commerciale. Car le « fait » est encore en pleine évolution; les formes ne nous en apparaissent pas encore clairement. Notre tâche n'est pas d'en dessiner les contours, mais de les suivre avec fidélité, et pour cela, il faut qu'elles nous soient parfaitement visibles.

Mais la loi que nous vous proposons aura le mérite d'abroger les contraintes qui empêchent le fait social d'évoluer normalement. A l'abri de ces dispositions nouvelles, il prendra librement sa forme définitive. Ainsi viendra l'heure où les mesures de simple protection du commerçant-locataire que nous vous proposons aujourd'hui pourront faire place à une véritable loi sur la propriété commerciale, définissant et organisant une catégorie de biens dont la nature n'est pas encore assez définie pour que nous sachions dans quelle catégorie du Code d'aujourd'hui il nous est loisible de l'introduire; à moins qu'il ne s'affirme que, comme pour les droits intellectuels, c'est une catégorie nouvelle qu'il nous faudra créer.

Ainsi donc, cette loi prétend protéger contre un propriétaire tenté d'abuser de son droit de propriété, le commerçant-locataire. Elle s'efforce de donner à son activité ce minimum de sécurité sans quoi toute entreprise se trouve découragée et voit augmenter anormalement ses chances d'échec.

Nous avons trop insisté sur les deux propriétés en jeu : celle de l'immeuble et celle du fonds de commerce, pour qu'il nous soit permis d'oublier que chacune a droit à des égards. Nous ne pouvons concevoir qu'au nom du respect de la propriété immobilière on prétende considérer qu'on peut ruiner la propriété du fonds de commerce, tout aussi réelle et tout aussi respectable. Il va de soi qu'il nous faut montrer une prudence égale vis-à-vis de la propriété immobilière et ne pas la sacrifier aux justes protections que nous voulons instaurer.

C'est dans une mesure équitable que nous devons trouver la limite que le respect de chacune d'elles fixe à la sauvegarde de l'autre. La notion de l'abus de droit nous y aidera.

Quels sont les abus que nous voulons empêcher?

Quelques exemples concrets nous permettront de les déterminer. Un commerçant s'installe dans les conditions que nous avons décrites tantôt. Son bail arrive à expiration. Il en sollicite le renouvellement. Il tient à ce renouvellement en raison directe de la marche de ses affaires.

Le propriétaire sera tenté de profiter de cette circonstance pour exiger une augmentation de loyer.

Trois hypothèses sont possibles :

Ou bien cette augmentation se justifie par des améliorations apportées à l'immeuble, par un embellissement du quartier, par un accroissement du mouvement commercial de ce quartier, en un mot, par une plus-value de l'immeuble née de circonstances étrangères à l'exercice du commerce du preneur. Cette plus-value, le propriétaire l'a peut-être escomptée en achetant l'immeuble; elle fait peut-être partie de ses prévisions. Elle a même peut-être été la condition déterminante de son achat ou de sa conservation. Cette plus-value lui revient, et une augmentation de loyer basée sur ces considérations est évidemment justifiée.

Ou bien cette augmentation n'a d'autre raison d'être exigée que l'espoir que le propriétaire nourrit de voir le locataire, contraint de choisir entre la ruine que signifie pour lui l'abandon forcé, sans indemnité, de son commerce, et la perte que représente une augmentation de loyer, même justifiée, choisir cette seconde solution.

Nous verrons alors un propriétaire s'approprier, uniquement parce que, à l'époque du renouvellement du bail, il est maître de la situation, une part plus ou moins considérable des bénéfices d'un commerce auquel il n'a pas collaboré.

Troisième hypothèse : Le propriétaire a des exigences telles qu'elles sont inacceptables pour le commerçant, qui s'en va. Après quoi le propriétaire reloue à un commerçant qui, lui, peut payer le prix

exigé, parce que le loyer auquel il est astreint représente pour partie le loyer des lieux loués et pour le reste le prix d'une reprise déguisée, dont il se libère par annuités, ce qui le dispense d'une grosse immobilisation.

Dans cette hypothèse, nous avons des situations très différentes : 1° celle du nouveau preneur, qui bénéficie de l'activité de son prédécesseur, mais paie la reprise sous forme de supplément au loyer normal; 2° celle du commerçant dépossédé de son commerce sans en avoir touché le moindre prix; 3° celle du propriétaire, qui touche, sous forme de supplément au loyer normal, le prix d'une reprise qui ne lui appartient pas.

Les mêmes hypothèses se présentent dans le cas du commerçant désireux, pour des raisons de santé ou autres, de remettre son commerce en cours de bail.

Votre assemblée est-elle d'accord pour mettre fin à des abus de cette sorte? J'ai peine à croire qu'on y réponde par la négative.

Je crois, d'autre part, qu'il n'entre dans l'esprit de personne de brimer injustement la propriété immobilière, encore que ce soit sans doute au nom du respect de celle-ci que le texte de la commission sera le plus ardemment combattu. Mais je poserai à ses adversaires une question à laquelle j'attends qu'ils me répondent : en quoi la propriété immobilière est-elle plus respectable que les autres modes ou objets de propriété?

En quoi le travail et l'épargne qui se sont transformés en un fonds de commerce ont-ils moins droit à la protection des lois que le travail et l'épargne qui se sont transformés en terrains et en maisons?

Le respect de l'un trace la limite et la sauvegarde de l'autre.

Les deux sont égales devant l'équité. Elles sont inégales devant le Code. C'est cette inégalité que nous vous demandons de corriger. Rien de plus, mais rien de moins.

On objectera aussi que nous portons atteinte, notamment en réglementant la durée du bail, à la liberté des contrats, ou plus exactement à la liberté des contractants. Nous prétendons au contraire la rétablir.

Quand une personne désireuse de construire une maison s'abouche avec un architecte, elle est libre de choisir l'architecte qu'elle veut, libre d'accepter ou de refuser ses plans. L'architecte est libre d'accepter ou de refuser le client, libre encore de voir le client acquiescer aux principes d'esthétique qui sont les siens, ou de refuser le travail. Rien ne vient vicier cette liberté de décision qui permet à chacun de consentir, avec tout ce que ce mot consacre d'indépendance. Là, la liberté des contrats existe, entière, et il est juste qu'elle constitue la loi des parties.

Mais, dans le cas qui nous occupe, qui osera prétendre que le commerçant locataire, sommé de choisir entre les exigences du propriétaire et la perte sans indemnité de ce fonds de commerce, qui est son bien, qui vaut 20,000, 40,000, 50,000 ou 100,000 francs, qu'il a créé en dix, quinze ou vingt ans de travail, et qui constitue peut-être sa seule épargne, qui oserait prétendre, dis-je, que celui-là contracte librement?

Qui ne sent que le seul moyen de rétablir la liberté de contrat, c'est d'amoindrir cette contrainte, ou de la contre-balancer par une contrainte égale?

Il n'y a de liberté entre les contractants que lorsque les deux parties ont une liberté égale dans le refus, la perspective d'un dommage égal à peser, et le même risque dans leurs attitudes.

Cette égalité, nous nous sommes, à la commission, efforcés d'y atteindre.

Peut-être trouverez-vous à améliorer nos textes. Nous n'avons, ni les uns ni les autres, aucun orgueil d'auteur. Notre seul vœu est que de vos délibérations et de vos votes, sorte une décision qui mette fin à l'incertitude injuste où vivent trop de braves gens, et à laquelle trop d'entre eux déjà ont dû une ruine qui a lourdement pesé sur la politique et l'économie du pays, (Applaudissements sur les bancs socialistes.)

M. le président. — La parole est à M. Kluysskens.

M. Kluysskens (à la tribune). — Mesdames, messieurs, avant d'entrer dans les détails de la proposition de la loi dite proposition de loi sur la protection du fonds de commerce, il importe de dégager clairement les principes qui se trouvent à sa base et qui permettent dès lors d'en mesurer l'exacte et véritable portée.

Et tout d'abord qu'il me soit permis de rendre à ce sujet hommage à la façon en tout point parfaite dont le rapporteur, M. Bohy, s'est acquitté de sa tâche. Il fait très justement remarquer que la proposition de loi ne vise pas à organiser la propriété commerciale en tant qu'entité juridique nouvelle, mais qu'elle a uniquement pour but d'éviter l'éviction par le propriétaire du commerçant locataire qui a réussi, par le travail, à donner une valeur commerciale nouvelle à l'immeuble loué.

Cette observation faite, voyons à quelles notions du droit actuellement existant, à quelles notions empruntées à notre Code civil les auteurs de la proposition de loi ont bien pu rattacher, ou tout au moins essayé de raccrocher, leur proposition.

Dans le droit commun, la proposition de loi se place au titre VIII du livre III du Code civil, réglant les relations entre propriétaires et locataires d'immeubles à destination commerciale. Déjà antérieurement, c'est-à-dire par la loi du 30 mai 1931, le législateur est intervenu en cette matière, afin de rendre les relations entre propriétaires et locataires plus équitables, afin surtout de mettre fin à certains abus qui s'étaient fait jour.

La loi du 30 mai 1931, qui donna d'ailleurs lieu au Sénat à de longues et minutieuses discussions, a notamment supprimé en matière de baux d'immeubles commerciaux la clause résolutoire expresse et l'interdiction de cession ou de sous-location.

Elle accorde dans certains cas une indemnité au locataire sortant qui a demandé en vain le renouvellement de son bail.

Ce sont là des réformes qui semblaient devoir donner satisfaction aux locataires sans porter trop violemment atteinte aux principes du Code civil.

Aujourd'hui on veut aller plus loin et inscrire dans la loi des réformes plus profondes, qui ont été écartées par les Chambres, en 1931.

Nous voulons parler : du délai minimum de neuf ans, du droit au renouvellement du bail ou, à son défaut, du droit d'indemnité très étendu accordé au locataire sortant.

Le délai minimum de neuf ans peut, à la rigueur, se justifier par la nécessité d'assurer aux locataires commerçants une situation suffisamment stable pour leur permettre de retirer les fruits de leur travail et la récupération de leurs frais d'établissement. En fait, les baux commerciaux sont généralement conclus pour neuf années.

La disposition n'est donc pas bien grave; la commission ayant d'ailleurs bien voulu se rallier à l'amendement qui prévoit les diverses exceptions commandées par des situations spéciales, dans lesquelles le terme de neuf ans ne se justifie pas.

Autrement graves sont les dispositions du projet de loi en tant qu'elles accordent au locataire un droit au renouvellement du bail, ou à défaut de celui-ci une indemnité égale à la valeur du droit de reprise dont il est frustré.

En réalité, il importe avant tout de dissiper une équivoque qui pourrait naître ici des dispositions de la loi, notamment de l'article 10.

L'article 10, ainsi lisons-nous dans le rapport de M. Bohy, n'entend pas contraindre un propriétaire à conserver contre son gré un locataire, fût-il commerçant.

Cela est rigoureusement exact, mais, en fait, le bailleur ne pourra refuser le renouvellement du bail que moyennant le paiement d'une indemnité très élevée, de sorte qu'il y sera contraint d'une façon indirecte, et très souvent acculé.

Plusieurs hypothèses peuvent se présenter :

1° Ou bien le propriétaire se déclarera d'accord sur la proposition de renouvellement aux conditions déterminées par le locataire, et un nouveau bail prendra cours.

2° Ou bien le propriétaire acceptera, en principe, de renouveler le bail mais refusera d'accepter les conditions proposées par le locataire, et alors le juge de paix, aidé d'experts, statuera sur ce différend, conformément aux articles 12, 13, 14 et 15 du projet.

3° Ou bien, troisième hypothèse, le bailleur refusera le renouvellement du bail, et alors il faudra voir si ce refus est basé sur un motif légitime ou non.

S'il y a un motif légitime, le locataire n'aura droit à aucune indemnité d'éviction; seules les impenses qu'il aura utilement faites à l'immeuble pourraient éventuellement donner lieu à indemnisation de la plus-value.

S'il n'y a pas de motif légitime dans le sens de la loi, le locataire devra néanmoins quitter l'immeuble, mais il aura droit à une indemnité égale à la valeur du droit de reprise dont il a été frustré, à une indemnité d'éviction.

Telle est, dans ses grandes lignes, l'économie de la loi.

La loi ne donne pas, dès lors, directement au commerçant le droit d'obtenir le renouvellement de son bail, à l'encontre de la volonté formelle du bailleur; elle lui accorde seulement une indemnité au cas de refus de renouvellement sans motif légitime.

C'est au bailleur qu'il appartiendra de décider s'il veut ou non renouveler le bail. Il a en quelque sorte une obligation alternative : renouveler le bail ou payer une indemnité. La loi lui laisse le choix. En fait, il sera obligé de renouveler le bail afin de ne pas devoir décaisser des sommes considérables, qui dépasseront souvent ses disponibilités, et dont, dans bien des cas, il ne retirerait pas de profit appréciable.

Le locataire lui mettra en quelque sorte le couteau sur la gorge. C'est là une différence essentielle d'avec la loi du 30 mai 1931, qui, elle, avait permis au bailleur de refuser le renouvellement du bail, moyennant une indemnité équitable basée sur l'enrichissement sans cause, dans la mesure du profit réalisé réellement par le bailleur.

Or, si nous consultons les travaux préparatoires de la loi de 1931, nous constatons que les arguments que l'on a fait valoir alors contre

le droit au renouvellement du bail ont conservé toute leur force et toute leur valeur. On a fait valoir alors que la proposition était fautive dans son principe et dangereuse dans ses conséquences.

Fausse dans son principe, parce qu'elle reconnaît implicitement au locataire dont le bail a expiré le droit de rester dans l'immeuble loué, contrairement à l'article 1737 du Code civil, qui dispose : « Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. »

Le fait d'avoir exercé un commerce pendant un temps donné dans l'immeuble loué créerait ainsi au profit du locataire qui l'a exploité le droit de continuer à exercer son commerce dans le même immeuble pendant une période nouvelle, sans le libre consentement du bailleur.

De la sorte, le propriétaire sera devant un nouveau terme de neuf ans et ainsi de suite, privé, contre sa volonté, du droit de jouir et de disposer de la chose.

Deux principes fondamentaux du Code civil sont partant battus en brèche par la proposition : celui de la force obligatoire des conventions, celui du droit qu'a le propriétaire de disposer librement de son bien.

Certes, ce ne sont pas là des principes intangibles.

Le législateur peut y déroger dans des cas exceptionnels où l'ordre public est en cause, ce qui fut notamment le cas pour la prorogation des loyers d'après-guerre, lorsque la raréfaction des habitations imposait une pareille mesure.

Mais tel n'est pas le cas ici : ce que les auteurs de la proposition de loi poursuivent, c'est d'assurer au commerçant la propriété de son fonds de commerce dans l'immeuble loué, pour lui conserver toute sa chaleur, qui, disent-ils, est le fruit de son activité, et dont il serait partant spolié si le bail n'était pas renouvelé.

En réalité, on oppose de la sorte la propriété du fonds de commerce à la propriété de l'immeuble, et pour sauvegarder la première on sacrifie la seconde, on établit sur l'immeuble loué une sorte de condominium, donnant au locataire le domaine utile et au propriétaire le domaine éminent, c'est-à-dire une redevance périodique dont le montant sera fixé par le juge aidé par des experts.

Or, dans ce prétendu conflit qui oppose, dit-on, la propriété commerciale à la propriété immobilière, il n'y a en réalité qu'un des droits qui mérite véritablement le nom de propriété.

Il ne peut y avoir assimilation entre la propriété corporelle, tangible, stable et la propriété commerciale : celle-ci n'a de propriété que le nom, inconsistante, mouvante, de grande valeur aujourd'hui, nulle demain, suivant mille circonstances.

M. Vanderveelde. — On peut dire la même chose de la propriété intellectuelle.

M. Kluykens. — Non, elle est assez bien différente de la propriété commerciale : elle ne dépend pas de la tenue des marchés notamment. Il est donc difficile d'assimiler les deux choses.

M. Brunet. — Et le nantissement du fonds de commerce?

M. Kluykens. — Il est faux, ainsi que le faisait fort justement remarquer M. Janson, ministre de la justice, de prétendre qu'un commerçant est propriétaire de sa clientèle, le commerçant ne dispose pas du client comme un propriétaire de son bien. Cela est si vrai que si, après ce qu'on appelle la cession de la clientèle, aucun des clients du cédant ne venait acheter chez le cessionnaire, le cédant ne pourrait pas être considéré comme n'ayant pas rempli ses obligations, du moment qu'il a fait son possible pour conserver ses clients à son successeur. On ne pourrait mieux dire. Et, dès lors, si l'on ne peut, au point de vue juridique, assimiler la propriété commerciale à la propriété immobilière, on ne peut *a fortiori* accorder à la première la prééminence sur la seconde.

M. Bohy. — Il ne s'agit pas de prééminence : il s'agit d'égalité.

M. Carton de Wiart. — Il ne s'agit pas non plus de propriété commerciale. Une telle expression est un abus de mots.

M. Kluykens. — Vous sacrifiez les droits du propriétaire aux droits du commerçant. Vous donnez la prééminence...

M. Bohy. — Et vous, vous sacrifiez les droits du commerçant aux droits du propriétaire; j'attends que vous m'expliquiez en vertu de quoi l'une des propriétés est plus respectable que l'autre.

M. Kluykens. — Je suis en train de vous exposer que l'une des propriétés correspond à la notion véritable de la propriété, tandis que l'autre n'y répond pas.

Mais il n'est pas exact, d'ailleurs, de dire que le non-renouvellement du bail constituerait une spoliation qui viendrait injustement enlever au locataire le bénéfice de son travail.

Le bénéfice que le bailleur a promis au locataire en mettant son immeuble à la disposition pendant un certain nombre d'années, moyennant un loyer déterminé : c'est la jouissance de l'immeuble loué. Le bailleur le lui procure, si, jusqu'à l'expiration du terme fixé, il lui fournit fidèlement cette jouissance.

Le bailleur s'est aussi engagé implicitement à laisser retirer par le locataire, durant cette période de temps, les avantages dont l'immeuble est susceptible, en l'espèce les bénéfices que le locataire peut réaliser pendant cette période, grâce à son travail, d'une part, grâce à l'usage qui lui a été concédé, d'autre part, d'un immeuble dont il avait besoin pour développer son activité, immeuble qui était situé à un endroit favorable et qui se prêtait à l'exercice de son commerce.

Un des éléments du fonds de commerce : la jouissance de l'immeuble n'appartient au locataire qu'à titre temporaire. Tout ce que le locataire commerçant peut dès lors exiger, c'est que cet élément ne lui soit pas retiré avant le terme fixé, afin que ne lui soit pas enlevé un avantage sur lequel il a pu compter. La loi du 30 mai 1931, en permettant au locataire commerçant de céder son bail en même temps que son fonds de commerce, dont il est un élément, a donné satisfaction aux locataires dans la mesure où la nature de leur droit le justifie. (*Bruit de conversations particulières.*)

M. Fieudien. — Monsieur le président, on bavarde sur tous les bancs. Il n'est plus possible de suivre l'orateur.

M. le président. — Messieurs, je vous en prie, faisons silence et écoutons.

Veillez continuer, monsieur Kluykens.

M. Kluykens. — En s'opposant à la cession du bail, le propriétaire pouvait, en effet, rendre impossible la cession du fonds de commerce et enlever ainsi au locataire commerçant un bénéfice qu'il devait lui permettre de récolter.

En s'opposant au renouvellement du bail, le propriétaire reprend, au contraire, tout simplement son bien et n'enlève au locataire aucun avantage promis et appartenant à ce dernier.

En fait, d'ailleurs, le commerçant dont le bail n'est pas renouvelé trouve presque toujours un autre local à proximité de celui qu'il abandonne; il a vite fait de reconstituer son fonds de commerce; sa clientèle, c'est-à-dire ceux qui achètent chez lui en raison de ses qualités et relations personnelles, le suivent généralement assez fidèlement, tandis que l'achalandage, c'est-à-dire le pas de la porte, élément tout à fait objectif, reste tout naturellement attaché à l'immeuble, ce dont le locataire ne peut se plaindre.

Fausse dans son principe, la disposition visant le renouvellement du bail dans l'hypothèse qui nous occupe, et aussi, disions-nous, dangereuse dans ses conséquences.

Il est, en effet, toujours dangereux d'énervier la force obligatoire des contrats, source de confiance et de bonne foi, gage du respect de la parole donnée entre les parties, ainsi que d'amoindrir le droit de propriété dans ses éléments essentiels, notamment dans celui de disposer librement de son bien, ce qui est somme toute une des formes les plus précieuses et des plus fécondes de la liberté.

Les législateurs de la révolution française ne s'y sont pas trompés lorsqu'ils ont proclamé, à l'encontre de toutes les restrictions de l'ancien régime, le grand principe de la libre circulation des biens.

Mais laissons là ces considérations générales, et parlons des dangers particuliers que présente la proposition de loi.

Lors de la discussion de la loi du 30 mai 1931, M. Janson, ministre de la justice, a souligné le danger qu'il y aurait de reconnaître à des tiers, des experts en l'occurrence, le droit de fixer le montant du loyer; il a montré les inconvénients et les difficultés qui en résulteraient fatalement.

Au début, il sera relativement aisé de fixer un loyer normal, grâce à la possibilité de faire des comparaisons avec des loyers d'immeubles de situation et d'importance équivalentes, loyers fixés suivant le jeu de la loi de l'offre et de la demande. On s'aperçoit tout de suite que, au fur et à mesure de l'application d'une loi pareille, ces points de comparaison disparaîtraient, pour ne plus laisser subsister, en fin de compte, que les seules estimations des experts. C'est l'évidence même, et nous tomberions ainsi, dans ce domaine, en pleine économie dirigée; d'une économie donc qui fraye tout droit la voie à l'absolutisme politique sans lequel elle ne saurait se maintenir.

Une fois le doigt dans l'engrenage, toute la main y passera rapidement.

Nous voyons déjà qu'un régime identique, d'un caractère plus nettement interventionniste et réglementaire, est déjà proposé en matière de bail à ferme.

Ajoutons que si la loi était votée elle créerait un véritable privilège au profit des locataires actuels et au détriment des jeunes générations, qui ne trouveront plus le moyen de s'établir.

Le vote de la loi aurait enfin, et c'est là un inconvénient excessivement grave, pour résultat de faire baisser, d'une part, notablement la valeur des immeubles loués à des fins commerciales et de donner cours à une spéculation malsaine ayant pour objet l'acquisition et la revente de fonds de commerce.

Cette spéculation, qui a, en France, suivi le vote de la loi du 30 juin 1926, y a constitué un véritable fléau que le législateur s'efforce en vain de conjurer en réglementant les prix de vente des fonds de commerce.

Voici comment un des commentateurs les plus autorisés de la loi du 29 juin 1935 relative au règlement des prix de vente des fonds de commerce, M. Henri Desbois, professeur à la faculté de Grenoble, s'exprime à ce sujet :

« Certains commerçants et même des personnes dont la profession n'était pas celle de commerçant achetèrent des fonds de commerce pour les revendre le plus cher possible, pour un prix hors de proportion avec les bénéfices des dernières années.

» Les spéculateurs trouvèrent des acquéreurs, spéculateurs eux-mêmes, ou commerçants peu avertis, qui, se croyant assurés par la hausse constante de toutes choses, de bénéfices plus importants qu'avant la vente, pensaient payer le prix excessif auquel ils avaient consenti au moyens de bénéfices futurs.

» N'ayant pas, par devers eux, les sommes nécessaires pour payer comptant, ils émirent, la plupart du temps, pour le non-payé, des billets de fonds que le vendeur faisait escompter par des banques ou par des particuliers. Le placement en billets de fonds fut largement pratiqué avec ses gros intérêts, mais aussi avec son aléa d'être gagé sur une valeur, pour partie artificielle, des fonds de commerce. »

La hausse incessante du prix des fonds de commerce fut une des causes du renchérissement du coût de la vie.

Cette conséquence particulièrement grave de la loi du 30 juin 1926, et qui a si lourdement pesé sur la vie économique de la France, avait d'ailleurs été prévue par plusieurs parlementaires avisés, qui avaient mis la Chambre des députés et le Sénat en garde contre l'adoption de la loi. Ils avaient exprimé la crainte, qui s'est réalisée depuis, que si la loi était votée elle constituerait une prime à l'augmentation du coût de la vie, puisque le nouveau commerçant obligé pour se placer de reprendre un fonds de commerce au prix fort, songerait tout naturellement à récupérer ses débours sur le consommateur.

Les événements leur ont, hélas, donné trop complètement raison. Evitons donc soigneusement de tomber dans les mêmes errements. Nous sommes avertis et notre erreur serait doublement inexcusable à un moment où tous nos efforts doivent tendre, au contraire, à combattre tout renchérissement du coût de l'existence.

L'augmentation du coût de la vie ne fut d'ailleurs pas la seule conséquence néfaste de la loi française du 30 juin 1926. La spéculation immodérée à laquelle elle a donné lieu entraîna, ainsi que nous venons de le dire, la ruine de très nombreux cessionnaires.

On avait voulu éviter que les locataires ne fussent exploités par les propriétaires; des locataires spéculateurs, devenus propriétaires du fonds de commerce, avec bail renouvelable à la clef, en raison du droit de préférence inscrit dans la loi, trouvèrent beaucoup mieux : ils raçonèrent sans merci les cessionnaires et sous-locataires, qui sortirent ruinés de l'aventure.

La crise économique aidant, ce fut pour les cessionnaires et sous-cessionnaires des fonds de commerce une véritable catastrophe.

Justement effrayé, le législateur français, qui n'avait pas écouté en 1926 les sages avertissements qui lui avaient été prodigués, s'est jeté cette fois dans une nouvelle réglementation, destinée à sauver les cessionnaires du fonds de commerce et à freiner la hausse constante du coût de la vie.

Par différents mesures législatives, on a accordé à ces cessionnaires et sous-cessionnaires des délais de paiement réduit, voire supprimé les intérêts moratoires, autorisé enfin une réduction du prix de la cession lorsque l'acquéreur démontre qu'il a été lésé de plus de 33 p. c.

On voit d'ici à combien de difficultés, de procès et à quel embrouillamini de règlements continuellement modifiés tout cela donne lieu, au plus grand dam du commerce et du crédit.

Seuls les avocats et MM. les experts n'ont eu qu'à se féliciter de cet état de choses. Il suffit en effet de consulter un recueil quelconque de jurisprudence française pour y rencontrer une ou plusieurs décisions relatives à des procès entre cédants et cessionnaires de fonds de commerce, occupés à gaspiller en frais de procédure, d'expertises et de contre-expertises, le plus clair de leurs deniers.

Evitons, messieurs, ces belles affaires et tenons-nous partant prudemment à la solution de notre législateur de 1931, qui, lui, a écouté les sages, ceux qui, comme le ministre de la justice d'alors, M. Janson, n'ont pas voulu mettre le droit dans l'engrenage, c'est-à-dire consacrer sous une forme quelconque le droit au renouvellement du bail commercial.

Ce sera d'ailleurs, l'expérience française le prouve lumineusement, la meilleure façon de protéger notre commerce et nos commerçants. Ceci dit en ce qui concerne le droit au renouvellement du bail, tel qu'il dérive indirectement de l'article 10 du projet de loi, je passe

maintenant à une autre innovation par laquelle ce projet s'écarte de la loi de 1931. Je veux parler du droit à l'indemnité d'éviction qui en forme la base.

Si la loi du 30 mai 1931 n'a pas accordé au locataire commerçant le droit de renouvellement du bail, elle lui a par contre accordé, dans certains cas, le droit à une indemnité basée sur l'enrichissement sans cause du bailleur.

Ce droit est, ainsi que vous le savez, soumis à certaines conditions déterminées par la loi : 1° il faut que le locataire ait demandé, six mois au moins avant l'expiration du bail en cours, la préférence pour le renouvellement du contrat; 2° le nouvel occupant doit exercer dans l'immeuble le même commerce ou un commerce similaire à celui du locataire sortant; 3° le commerce doit être un commerce de détail; 4° l'immeuble doit avoir acquis une augmentation de valeur locative, résultant du fait exclusif du locataire, augmentation telle que la valeur locative moyenne, calculée pour les trois dernières années d'occupation, dépasse d'un quart au moins la valeur locative moyenne des trois premières années; 5° l'occupation doit avoir duré au moins six ans.

D'autre part, la loi stipule que l'indemnité ne pourra dépasser le montant du loyer dû pour la dernière année.

Moyennant ces conditions et dans la mesure précitée, le législateur a admis qu'il pouvait faire ici application de la théorie de l'enrichissement sans cause, puisque le bailleur, reprenant à la fin du bail l'immeuble pour y exercer un commerce identique ou similaire à celui que le locataire y avait exercé, ce bailleur profiterait dans une certaine mesure de l'activité de son ex-locataire. En droit strict, il s'agissait en réalité d'une extension plutôt que d'une application de la théorie de l'enrichissement sans cause. En effet, en reprenant son bien avec la plus-value locative qui peut y avoir été donnée par le locataire, le bailleur ne s'enrichit pas *stricto jure* sans cause; cette cause, il la trouve dans le bail originaire, normalement expiré. Le locataire ayant de son côté, en concluant le bail, dû prévoir la perte de clientèle pouvant résulter du non-renouvellement du bail.

Si néanmoins le législateur de 1931 passa outre à cette objection, c'est qu'il estima qu'il fallait faire fléchir ici le droit devant l'équité et qu'en réalité s'il n'y avait pas absence de cause à la base de l'avantage retiré par le bailleur du contrat lors de son expiration, cette cause était néanmoins insuffisante pour justifier complètement l'enrichissement en question.

Ce droit à indemnité devait donc, pour éviter toute contestation, être consacré par un texte légal. Étant une création de la loi, il est d'interprétation restrictive.

L'exposé des motifs disait notamment : « Le droit à indemnité institué par la loi est une création de celle-ci et non la consécration expresse par le législateur d'un droit contenu déjà implicitement dans la législation antérieure. »

Cette extension de la théorie de l'enrichissement sans cause, admise ainsi pour des raisons spéciales, constitue par le fait même une mesure de faveur qu'il fallait maintenir dans des limites raisonnables.

C'est pourquoi la loi a fixé un plafond à l'indemnité, qui ne peut dépasser le montant du loyer dû pour la dernière année.

M. Ligy, rapporteur du projet de loi au Sénat, a justifié cette limitation en ces termes : « Le propriétaire a tout de même le droit d'être garanti contre les ambitions exagérées d'un locataire. Il ne faut pas que cet homme qui, en réalité, n'a aucune faute à se reprocher, puisse, à la fin du bail, être assujéti à des dommages-intérêts considérables, et cela uniquement parce qu'il a reloué son immeuble non au locataire sortant, mais à une autre personne qui lui convenait mieux. »

L'honorable rapporteur aurait pu ajouter que ce forfait se justifiait au surplus par d'autres considérations déterminantes.

Tout d'abord, il a pour but de réduire le nombre des conflits, en fournissant une base légale d'accord et d'éviter que chaque changement de locataire ne donne lieu à un procès.

Secondement, il importe de remarquer que le propriétaire n'a aucune action contre le locataire sortant dans le cas où celui-ci a mal ou médiocrement géré son commerce et que la valeur locative de l'immeuble en a été diminuée. Il n'est pas équitable que les mauvaises chances soient exclusivement pour le propriétaire et les bonnes chances pour le locataire.

L'équité commande que les uns compensent, tout au moins partiellement, les autres.

Enfin, l'augmentation de valeur locative dont profite le propriétaire est, en réalité, toujours aléatoire; il est excessivement difficile de dire si elle se maintiendra et même de juger si elle est réelle.

Nous avons vu tantôt que les cessionnaires de fonds de commerce en savent quelque chose.

De tout quoi, il résulte que le système admis par la loi du 30 mai 1931 tient en réalité compte des deux intérêts en présence et qu'il n'y a pas de raison sérieuse de le modifier sur ce point, pas plus que sur les autres.

Certes, on pourrait apporter une certaine amélioration à la façon de calculer l'indemnité attribuée au locataire sortant, et j'ai moi-même préconisé une modification à ce sujet, qui consisterait à comparer non pas la valeur locative des trois premières années à celle des trois dernières, mais plus justement la valeur locative de la première année à la valeur locative moyenne des trois dernières années.

Ce que la proposition actuelle a pour but, ce n'est pas du tout une modification de détail, c'est le bouleversement complet du système de la loi de 1931 : la substitution d'une indemnité d'éviction aussi étendue que possible à l'indemnité modérée et équitable du chef d'enrichissement sans cause.

L'article 10 prévoit en effet que le locataire auquel le propriétaire refuse le renouvellement du bail aura droit à une indemnité égale à la valeur du droit de reprise dont, dit l'article 10, il est frustré.

Ainsi que nous l'avons démontré plus haut, le locataire n'est en réalité frustré de rien, puisque toute frustration implique un élément douloureux qui ne se retrouve pas chez le propriétaire qui reprend son bien à l'expiration du contrat. Le locataire cesse, en réalité, de bénéficier des avantages qui lui avaient été promis pour un temps déterminé selon l'accord des parties et au delà duquel le propriétaire ne saurait, dès lors, être tenu à garantie.

Le seul droit qui peut encore appartenir au locataire après l'expiration du contrat, c'est le droit à une indemnisation de ses impenses, ainsi que par extension à une indemnité pour l'enrichissement sans cause, basées sur l'équité. Ces indemnités se justifient dans la mesure où le locataire restitue réellement plus qu'il n'a reçu.

La loi du 30 mai 1931, consacrant l'indemnité de plus-value, a donné ainsi la véritable solution aux relations entre les propriétaires et les locataires commerçants.

Je ne vois pas d'inconvénient à ce que, d'autre part, la loi assure en principe, aux baux commerciaux un durée minima.

Le droit de renouvellement du bail et sa sanction : l'indemnité d'éviction, m'apparaissent, au contraire, pleines de danger. Ces réformes porteront gravement atteinte à l'un des attributs les plus importants du droit de propriété : le droit de disposer librement de son bien. Elles créeraient un précédent dangereux qui serait bientôt invoqué dans d'autres domaines. Elles seraient une source de renchérissement de la vie, de spéculations malsaines et de procès sans nombre, et les commerçants qu'on a entendu protéger risqueraient fort de voir fondre sur eux toute une série de malheurs; l'exemple de la France est là pour le prouver.

Il ne faut pas que, sous prétexte de justice, on risque de déclencher de graves perturbations dans le monde des affaires.

Sur ce point surtout, soyons doublement prudents par ce temps de crise, ne changeons rien aux principes de la loi du 30 mai 1931, de crainte de tout gâcher. (*Très bien! et applaudissements sur de nombreux bancs.*)

DÉPÔT D'UN RAPPORT. — INDIENING VAN EEN VERSLAG.

M. Leclercq. — J'ai l'honneur de déposer sur le bureau de la Chambre le rapport sur le budget des recettes et des dépenses pour ordre pour l'exercice 1939.

De heer Leclercq legt ter tafel het verslag over de begroting van ontvangsten en uitgaven voor het dienstjaar 1939.

— Impression et distribution.

Drukken en ronddelen.

PROPOSITIONS DE LOI CONCERNANT LA PROTECTION DU FONDS DE COMMERCE.

Reprise de la discussion.

WETSVOORSTELLEN BETREFFENDE DE BESCHERMING DER HANDELSZAAK.

Herneming van de bespreking.

M. le président. — Nous reprenons la discussion en cours.

La parole est à M. Mundeleer.

M. Mundeleer (à la tribune). — Madame, messieurs, comme vous le savez, — et M. Kluyskens vient de le rappeler, — en 1931 déjà la Chambre a voté une loi au sujet des baux commerciaux, qui est inscrite à l'article 1762 du Code civil. Cette loi, sans tenir compte du fonds de commerce lui-même, accorde des indemnités aux locataires dans des conditions déterminées et fort limitées.

Elle exige, en effet, une série de conditions si précises et si restrictives que bien peu de commerçants ont réussi à se faire appliquer utilement la loi. Les avocats présents ne me démentiront pas lorsque j'affirme ce fait.

Cette loi exige, pour qu'une indemnité soit due, que le locataire entrant exerce dans l'immeuble un commerce identique ou similaire à celui du locataire sortant; elle veut que par son travail, par son fonds de commerce, le locataire sortant ait donné une plus-value à la valeur locative de l'immeuble qu'il abandonne. Il ne suffit pas que le loyer ait augmenté, que le propriétaire ait la possibilité de toucher un loyer supplémentaire à celui touché antérieurement, il faut encore qu'on fasse une comparaison entre les trois premières années du bail et les trois dernières années et que la plus-value locative soit au moins d'un quart supérieure à ce qu'elle était au début du bail.

Elle limite à un an la valeur de l'indemnité qui peut être allouée. Cette loi s'est manifestée nettement insuffisante : elle ne protège pas le commerçant, elle exige des preuves qui sont quasi impossibles à fournir; elle ne tient compte en rien de l'existence du fonds de commerce lui-même, elle n'envisage que la valeur du loyer; elle exige une plus-value; elle accorde des indemnités dans des cas tellement limités qu'on peut affirmer, sans que l'on puisse sérieusement être contredit, qu'elle n'a donné aucun résultat pratique.

Non seulement elle ne protège pas les locataires, mais elle fait encore courir des dangers aux propriétaires en permettant à des locataires peu scrupuleux, non décidés à continuer dans l'immeuble le commerce qu'ils exerçaient, de recevoir des indemnités, même s'ils cessent leur exploitation.

Le législateur, en 1931, n'a prévu que des indemnités. Ce que j'ai voulu réaliser, ce n'est pas de faire payer des indemnités par un propriétaire, mais de conserver à un locataire commerçant le droit de continuer dans l'immeuble le commerce qu'il y exerce. Je veux protéger le commerçant, protéger le fruit de ses efforts et le défendre contre des abus de droit et des actes de malveillance de la part de certains propriétaires qui ne comprennent pas leurs devoirs.

Je dis « certains », parce que les cas d'espèce sont moins nombreux qu'on ne le pense, et la loi ne sera pas aussi souvent appliquée que ne le suppose M. Kluyskens. En fait, la plupart des propriétaires comprennent leur devoir; s'il faut légiférer, c'est pour ceux qui ne comprennent pas qu'à côté de leur propriété il y a un fonds de commerce qui, lui aussi, est une véritable propriété, méritant d'être protégée contre des agressions et les abus de droit.

Aussi, dans la proposition de loi que j'ai l'honneur de vous présenter, et au principe de laquelle la commission de la justice dans sa très grande majorité s'est ralliée, j'ai cherché uniquement à maintenir le commerçant dans l'immeuble et à ne donner qu'exceptionnellement, lorsqu'il en est injustement évincé, des indemnités.

Ah! sans doute, on pourrait y chercher des fondements juridiques à cette loi, et l'honorable M. Kluyskens, avec ses très hautes qualités de juriste, a essayé de rattacher mon projet à un principe juridique déterminé. Je dois vous dire que le problème m'occupe assez peu. Que ce soit la théorie de l'abus du droit, l'enrichissement indu, peu m'importe. Rattachez la loi aux principes que vous désirez. Evitons des discussions d'école, et cherchons uniquement à faire œuvre pratique. C'est, messieurs, ce que j'ai voulu faire en vous présentant le problème dont vous aurez à délibérer.

Au cours de la discussion d'un projet assez analogue, présenté à la Chambre française, un des rapporteurs disait : « Le fonds de commerce est une valeur sociale dont la loi entend assurer la conservation et le développement. »

C'est le but que je poursuis. Cette conservation des fonds de commerce est nécessaire au maintien des classes moyennes, et celles-ci sont indispensables au développement et à la vie de notre société belge contemporaine.

Il n'est pas douteux que la loi intéresse au plus haut degré les commerçants, mais au delà de leurs intérêts privés et légitimes, il y a un intérêt général pour la société à voir défendre et maintenir les fonds de commerce tels qu'ils existent actuellement. Aussi la proposition que j'ai déposée tend-elle essentiellement à empêcher l'expulsion des commerçants des locaux dans lesquels ils exercent leur commerce pour autant qu'ils remplissent honnêtement leurs obligations conventionnelles, qu'ils payent un loyer raisonnable en rapport avec le taux des loyers du moment.

Le renouvellement doit être la règle, l'indemnité doit être l'exception.

Le projet qui vous est soumis par la commission n'a pas, je crois, suffisamment précisé ce principe, qui me paraît cependant avoir rallié la majorité des membres de la commission de la justice. Je voudrais résumer d'une façon nette, claire et précise, le système de la loi.

M. Vandervelde. — Pardon, de la proposition de loi.

M. Mundeleer. — De la proposition qui, j'espère, deviendra bientôt loi.

M. Vandervelde. — Je partage cet espoir.

M. Mundeleer. — Le locataire émet le désir de continuer l'occupation du bien loué. Le propriétaire peut accepter ou refuser. Si le propriétaire accepte, tout est fini : le bail continue. Si le proprié-

taire refuse, la loi doit intervenir. Le propriétaire peut avoir un juste motif pour refuser; nous verrons tout à l'heure quels peuvent être ces justes motifs.

Ayant un juste motif, il a le droit de mettre fin au bail sans aucune indemnité.

Le propriétaire n'a pas de juste motif, mais il estime le loyer insuffisant.

Le bailleur fixe un nouveau taux de loyer. Le locataire est d'accord : le bail continue. Le locataire refuse : en ce cas la loi intervient et l'on va devant le juge de paix, qui décide du taux du loyer.

Si le propriétaire ou si le locataire refuse, le bail ne continue pas.

Si c'est le locataire qui refuse, parce qu'il estime que le taux du loyer est exagéré, il quittera sans indemnité, puisqu'il a volontairement mis fin au bail, n'étant pas en état de continuer le commerce avec le taux du loyer fixé.

Si c'est le propriétaire qui refuse, estimant que le juge de paix a fixé un taux de loyer insuffisant, il peut expulser son locataire, mais est tenu de lui payer une indemnité.

Tel est le mécanisme de la loi.

Je vous disais que j'estimais que le projet de la commission n'avait pas suffisamment précisé ces principes : aussi, à l'article 10, j'ai présenté un amendement pour y apporter plus de clarté.

Je n'aime pas, en principe, de toucher au droit de propriété et je veux laisser au propriétaire qui comprend son devoir tous ces droits, notamment celui d'expulser son locataire, s'il le désire. Mais il faut empêcher que, pour des raisons qui ne sont pas sérieuses, un propriétaire mette fin à un commerce exploité normalement et légitimement dans son immeuble et ruine, sans raison, un homme qui a passé tout sa vie à travailler et qui, pour des motifs qui n'en sont pas, peut se voir du jour au lendemain acculé à la ruine.

Il ne faut pas que le locataire ait le choix entre la continuation du bail ou une indemnité. Le locataire ne doit avoir qu'un seul droit : celui de continuer le bail, de demeurer dans l'immeuble. Si on le lui refuse, alors seulement naît son droit à l'indemnité. L'article 10 n'est pas suffisamment précis à cet égard. Mon amendement a pour conséquence d'enlever au locataire le droit de demander une indemnité s'il ne veut pas demeurer dans l'immeuble.

Lorsque l'article 10 viendra en discussion, nous en examinerons la portée et la nécessité.

J'espère que la Chambre me suivra lorsque je proposerai de libérer l'article 10 de telle manière qu'aucun doute ne soit possible. Nous y arriverons en disant que « le locataire a droit à l'indemnité dans le cas où il serait frustré par le fait que le bailleur refuserait de continuer le bail au taux fixé par le juge de paix ».

L'effort poursuivi par la proposition de loi est de défendre le locataire commerçant dans ses droits sociaux et privés, sans hypothéquer, en fait, la propriété dans laquelle il exploite son commerce. J'avais cherché à arriver à un maximum de possibilités et de respect des intérêts dans le deux sens. La commission a parfois été plus loin que je ne l'aurais désiré dans chacun de deux sens.

Je m'incline devant les décisions de la commission, car il faut aboutir et il faut savoir se faire des concessions réciproques.

Quels sont les principes directeurs de la loi? Une maison de commerce est donnée en location pour en tirer des loyers. Elle est faite pour être occupée par un commerçant. Si le propriétaire la donne en location, elle constitue pour lui un placement, peu importe la personnalité de son locataire; du moment que celui-ci remplit ses devoirs contractuels et gère normalement son exploitation, il n'y a aucun motif pour que le propriétaire change la personne de son locataire.

M. Fieulien. — Cela a cependant une importance; vous ne pouvez m'obliger à prendre n'importe qui comme locataire.

M. Mundeleer. — On ne peut vous obliger à prendre n'importe qui, j'en tombe tout à fait d'accord. Mais quand vous avez choisi un locataire, quand vous avez avec lui un bail et que ce locataire se comporte vis-à-vis de vous d'une façon digne et décente, qu'il a été un locataire normal, il n'y a aucun motif, pour des considérations que nous n'entrevoions pas, que vous le changiez du jour au lendemain; vous ne devez pas avoir ce droit dans notre état social actuel, où il doit exister quand même entre les membres de la société des liens de solidarité, de ruiner quelqu'un.

M. Henon. — Le choix est fait.

M. Mundeleer. — Vous l'avez choisi. Vous le conservez et véritablement vous n'avez aucun motif...

M. Kluyskens. — C'est pire que dans le mariage.

M. Mundeleer. — ... s'il se comporte convenablement, s'il gère normalement son fonds de commerce, s'il paye la somme que vous pouvez légitimement tirer de la maison que vous donnez en location, vous n'avez aucun motif qui puisse vous autoriser à commettre un acte de malveillance envers un homme qui a une propriété réelle due essentiellement à son travail.

M. Poncelet. — N'exagérez pas. Le propriétaire peut avoir des raisons, notamment dans le cas où le propriétaire et le locataire habitent le même bâtiment.

M. Mundeleer. — Monsieur Poncelet, permettez-moi de vous dire que si à un certain moment il naît entre le propriétaire et le locataire un différend provoqué par le locataire, la loi le prévoit : si le locataire ne se conduit pas dans l'immeuble comme il doit le faire, le propriétaire peut l'en faire expulser. Mais il ne faudrait cependant pas que le propriétaire cherchât à ce locataire querelle pour arriver à le faire expulser.

M. Depotte. — En matière agricole, un quart des cultivateurs locataires belges ont reçu un pli recommandé, et cela dure depuis 1929.

M. Mundeleer. — Vous ne pouvez sérieusement nier que tout propriétaire qui expulse un locataire commerçant sans une raison sérieuse commet un acte vraiment répréhensible envers ce locataire. (Interruption de M. Kluysskens.)

M. Bohy. — Monsieur Kluysskens, vous appliquez une vieille formule de droit romain : *jus utendi et abutendi*; c'est là une chose finie; nous sommes au vingtième siècle!

M. Mundeleer. — Acte malheureux envers le locataire, et j'ajoute un acte regrettable envers la société elle-même, car il porte une atteinte injustifiée et dangereuse à un élément essentiel de notre organisation sociale, les classes moyennes. C'est pourquoi j'ai cherché à ne pas frapper les bons propriétaires, mais uniquement ceux qui contreviennent aux règles élémentaires de solidarité sociale.

Le vote de ma proposition de loi n'atteindra aucun bon propriétaire; seuls ceux qui ne comprennent et ne veulent comprendre qu'au XX^e siècle on n'a pas le droit de s'isoler dans un égoïsme étroit et contraire à la solidarité seront atteints; si le propriétaire exécute ses obligations d'honnête homme, la loi ne l'atteindra jamais.

Pour appliquer ce principe, j'ai proposé de fixer un minimum de durée pour le bail. La commission s'est déclarée d'accord; elle a fait certaines réserves auxquelles j'adhère, notamment pour les baux de la location d'immeubles à la côte ou à l'occasion d'expositions, baux qui ont un caractère spécial et qui doivent échapper au principe de la loi donnant au bail commercial une durée d'au moins neuf ans.

M. Fieullien. — Quelle que soit l'importance du commerce?

M. Mundeleer. — Oui!

M. Fieullien. — Même lorsqu'il s'agit d'un local peu important occupé par un marchand de patates frites, par exemple?

M. Mundeleer. — Même lorsque l'immeuble est occupé par un marchand de patates frites, pour employer votre expression assez amusante. Ce sont des commerçants qui bien souvent font fortune. J'en connais des exemples; c'est une profession à ne pas décrier.

Le locataire doit avoir le droit d'aménager l'immeuble et d'y installer son commerce d'une façon moderne. Pour autant qu'il ne touche pas à la solidité, à l'esthétique de l'immeuble, il doit pouvoir faire ce qui lui plaît; aménager la devanture comme il l'entend, de façon à mettre son magasin à la mode, afin de pouvoir développer son fonds de commerce. C'est d'ailleurs dans l'intérêt du propriétaire. Si le locataire fait de bonnes affaires, il paiera normalement son loyer, le seul but du propriétaire qui donne un immeuble en location.

Le locataire doit avoir le droit de céder son commerce. Actuellement, ce droit existe, mais il est limité lorsque le propriétaire habite l'immeuble. J'estime qu'il y a lieu de supprimer cette restriction injustifiable, bien entendu pour autant que le locataire soit un homme de moralité convenable. Il est incontestable qu'on ne peut obliger quelqu'un à prendre dans son immeuble une personnalité qui donnerait à cet immeuble un caractère immoral.

M. Fieullien. — Mais vous vous contredites. Je vous ai demandé, il y a un instant, s'il entrait dans vos intentions d'obliger un propriétaire à prendre n'importe qui dans son immeuble et vous avez répondu qu'une fois que le choix était fait, il devait le rester. Maintenant vous admettez qu'en cas de cession, le propriétaire n'aura plus le droit de choisir, il devra accepter n'importe qui.

M. Mundeleer. — Je vous dit que du moment où il existe un fonds de commerce, le locataire commerçant doit avoir le droit de remettre celui-ci. Si le propriétaire a des objections de moralité à faire valoir contre celui qui voudrait reprendre ce commerce, je conçois parfaitement qu'elles soient admises, ce sont d'ailleurs les seules objections qui pourraient être prises en considération.

M. De Winde. — La manière dont un café est exploité peut beaucoup varier, comme les couleurs de l'arc-en-ciel.

M. Mundeleer. — Le jour où le café sera exploité de façon immorale, la loi actuelle ne doit pas intervenir; les principes généraux du droit sont là : il est certain que le locataire doit se comporter dans

l'immeuble de façon honnête et bourgeoise. Si le cabaretier transformait un café honnête en une maison un peu spéciale, le propriétaire a et aura incontestablement le droit de mettre fin au bail. Ce n'est pas douteux. C'est le bon sens, c'est la loi actuelle, et cela demeurera.

Le locataire doit aussi avoir le droit de poursuivre le renouvellement de son bail à des conditions normales : si le loyer fixé au taux prévu par le juge de paix est considéré comme suffisant, le locataire doit pouvoir se maintenir dans l'immeuble.

Nous demandons aussi le droit pour le locataire de ne devoir quitter l'immeuble dans lequel il exploite son fonds que le jour où il est indemnisé. Il ne faut pas qu'un propriétaire, après s'être rendu insolvable, expulse son locataire et lui dise simplement : « Je suis dans l'impossibilité de vous payer. » Le locataire qui doit quitter l'immeuble dans ces conditions a, en vertu de la proposition de loi, le droit d'occuper l'immeuble aussi longtemps qu'il n'est pas indemnisé.

Nous devons considérer, enfin, le droit pour le locataire d'être indemnisé en cas de non-renouvellement du bail par la faute injuste du propriétaire.

Si la commission avait admis la proposition de loi telle que je l'avais présentée, le locataire eût été complètement garanti de tous actes de mauvais gré. Il en eût été assuré d'abord par les sanctions prévues par la loi. Il en eût aussi été assuré préventivement — j'attache peut-être à cette assurance préventive plus de valeur qu'aux sanctions elles-mêmes — par la gravité et la hauteur des indemnités à payer en cas de non-renouvellement du bail, tant par le propriétaire que par le locataire entrant.

Il faut non seulement protéger le fonds de commerce contre le propriétaire qui voudrait y porter atteinte, mais aussi contre certains locataires éventuels qui sont à l'affût des fonds de commerce dont les baux viennent à échéance et qui font aux propriétaires des offres parfois beaucoup trop considérables pour extorquer à un locataire honnête son gagne-pain.

Les indemnités prévues par ma proposition de loi étaient de trois ordres. D'abord, l'indemnité d'éviction, dont l'honorable M. Kluysskens a parlé, à charge du propriétaire; elle avait pour conséquence d'indemniser d'une façon totale le locataire injustement expulsé. Ensuite, indemnité de plus-value que le locataire expulsé aurait eu le droit de réclamer au locataire entrant pour les aménagements dont celui-ci pouvait tirer profit. Enfin, indemnité d'enrichissement que le locataire sortant pouvait poursuivre à charge du locataire entrant, pour autant qu'il puisse établir que par la valeur de son fonds de commerce il avait enrichi le nouveau locataire.

Messieurs, la commission ne m'a pas suivi sur ce point et n'a pas admis ces différentes indemnités. J'aurais pu les reprendre par voie d'amendement, mais je suis décidé à n'en rien faire, parce que je désire avant tout, la question traînant depuis trop longtemps déjà, que la loi soit votée le plus rapidement possible. Nous protégeons le locataire, mais nous n'abandonnons pas le propriétaire.

J'ai estimé nécessaire de faire en sorte que le droit de propriété demeure entier : droit normal pour le propriétaire de reprendre son commerce s'il le désire, soit pour lui ou pour un de ses ascendants, soit qu'il veuille en changer la destination, soit qu'il veuille reconstruire l'immeuble, soit que son locataire commette des manquements graves, — s'il ne paie pas son loyer, s'il cherche des querelles inutiles, s'il n'agit pas comme doit le faire un locataire normal, en bon père de famille.

Le droit du propriétaire demeure donc absolu : reprendre son immeuble avec indemnité si c'est injustement qu'il le fait, sans indemnité s'il a des raisons normales et justes de le faire.

La commission ne m'a pas suivi non plus tout à fait dans cette voie, mais j'accepte les propositions qui ont été faites par elle et je me rallie au texte que l'honorable rapporteur défendra certainement devant la Chambre.

Au point de vue de la procédure, j'avais institué une procédure rapide en première instance, mais depuis le dépôt de la loi, la compétence du juge de paix s'étend à toutes les affaires de loyer. J'ai donc abandonné mon ancien système, et nous avons, à la commission, élaboré un système simple, rapide, peu coûteux, devant le juge de paix, qui permet, à très peu de frais, d'aboutir à des résultats pratiques et utiles pour chacune des parties.

Nous avons prévu aussi que le locataire devait réclamer au moins quinze mois à l'avance et faire connaître au propriétaire son désir de se maintenir dans l'immeuble. On pourrait dire : quinze mois, c'est un très long délai. Ce délai a été prévu très long pour permettre à la procédure d'être terminée avant la fin du bail et pour que tant le locataire que le propriétaire connaissent à temps et à un moment encore suffisamment long avant la fin du bail si le bail continue ou s'il ne continue pas, — le locataire, pour pouvoir s'installer ailleurs, le propriétaire pour pouvoir mettre utilement son immeuble en location.

J'avais prévu un article 18, cas où le propriétaire était à la fois propriétaire de l'immeuble et propriétaire du fonds de commerce qu'il y exploitait lui-même. J'avais prévu que dans ce cas-là le propriétaire avait le droit de donner en location à la fois l'immeuble

et le fonds de commerce, et de reprendre le fonds de commerce à l'échéance, à la fin du bail, sans indemnité. La commission n'a pas voulu me suivre et je me rallie à un texte de la commission.

M. Fieullien. — Donc vous abandonnez tout ce qui, dans votre proposition, était favorable au propriétaire.

M. Mundeleer. — Mais non.

M. Fieullien. — Si.

M. Mundeleer. — Je n'abandonne rien du tout. Je dis que si le propriétaire exploite un fonds de commerce dans l'immeuble dont il est en même temps le propriétaire, il vaudrait mieux qu'il pût donner en location son fonds de commerce et son immeuble ensemble sans indemnité en cas de fin de bail. La commission n'en a pas voulu, estimant que le loyer payé était en rapport avec cette situation particulière. Je vous ai dit que je cherche avant tout à faire œuvre utile, à aboutir à une solution pratique. Je ne vais pas retarder le vote d'une loi pour un détail, pour un cas qui est isolé et extrêmement rare, vous devez en convenir.

Dans la commission, la minorité a déposé une note et l'honorable M. Kluykens s'est fait ici l'écho des objections qu'il y avait, très brillamment d'ailleurs, défendues.

On nous a dit : A quoi se rattache votre loi, quel est son fondement juridique? Je réponds : Peu m'importe le principe juridique, je veux une loi, je veux faire œuvre pratique. On nous a dit que la loi de 1931 est suffisante. Je crois vous avoir démontré tout à l'heure que cette loi ne tient en rien compte du fonds de commerce et ne s'occupe que de la valeur du loyer. Elle est en réalité inapplicable et inappliquée.

On a invoqué la liberté des conventions. J'y suis, messieurs, aussi fidèle que l'honorable M. Kluykens, mais je dis que la liberté des uns doit s'arrêter où commence la liberté des autres. Dans un Etat social bien organisé, il faut avant tout veiller à ce que des abus ne soient injustement commis, il faut empêcher que des gens sans scrupules ruinent leurs concitoyens.

L'honorable M. Kluykens nous a parlé aussi de la clientèle. Il estime que la clientèle n'a qu'une valeur toute relative, surtout à l'heure présente. Il nous a dit que si un commerçant quittait son immeuble pour aller habiter ailleurs, sa clientèle le suivrait. Pour certains commerçants c'est incontestable, mais personne ne me contredira quand j'affirme que pour de nombreux autres il n'en est pas ainsi. Il est même tout à fait exceptionnel qu'une clientèle suive le commerçant lorsque ce dernier va s'installer parfois à plusieurs kilomètres de l'endroit où il exerçait son commerce.

Les adversaires du projet en discussion ont fait valoir également qu'il n'y a pas pénurie de maisons de commerce.

C'est parfaitement possible.

Mais la loi n'a pas pour but de venir en aide aux commerçants parce qu'ils manqueraient de maisons de commerce. Elle veut leur venir en aide pour empêcher qu'on mette à néant le fruit d'années de travail. Il ne faut pas qu'une vie de travail soit, du jour au lendemain, anéantie par la mauvaise volonté d'un propriétaire sans scrupules. Personne n'a le droit de ruiner son prochain!

M. De Winde. — Mais c'est souvent le propriétaire qui a fait la valeur commerciale d'une maison. (*Interruptions.*)

M. Mundeleer. — Vous me démontrerez cela, et je suis curieux de vous entendre.

M. De Winde. — Mais c'est très fréquent, surtout dans les grandes villes.

M. Henon. — Le propriétaire est payé alors par la valeur de la location.

M. Bohy. — Et puis, les loyers sont en proportion.

M. Mundeleer. — J'attends votre démonstration. Il me semble assez bizarre qu'un propriétaire, en mettant simplement un immeuble à la disposition d'un locataire déterminé, donnerait ainsi une valeur à son fonds de commerce.

M. De Winde. — Il y a des immeubles qui ont par eux-mêmes une valeur commerciale.

M. Mundeleer. — Je n'en disconviens pas, mais les loyers sont en conséquence.

M. De Winde. — Il y a des locataires qui compromettent la valeur commerciale qu'un propriétaire a donnée à son immeuble.

M. Henon. — Quant à ceux-là, le propriétaire a le droit de les mettre dehors.

M. Mundeleer. — L'honorable M. Kluykens nous a dit aussi : Si vous adoptez le projet, vous allez provoquer une diminution de la valeur immobilière. Cet argument ne me paraît pas tenir. En effet, la loi prévoit des garanties précises. Elle donne au propriétaire le droit de s'adresser au juge de paix pour majorer le taux du loyer, s'il estime que la valeur commerciale de son immeuble est supérieure au loyer qu'il obtient.

En vérité, messieurs, les arguments qu'on nous a présentés ne tiennent pas. Ils émanent de personnalités, certes éminentes, mais qui sont adversaires du principe même de la loi, et qui cherchent, par des considérations d'ordre juridique et économique, à empêcher une réalisation qui est hautement désirable et qui aurait pour effet d'établir entre les concitoyens d'une même catégorie plus de solidarité et plus de compréhension réciproques.

Nous n'en sommes plus à l'époque du droit romain. Nous sommes au XX^e siècle.

On doit comprendre que l'on n'a pas le droit, dans une société bien organisée, de ruiner sans raison quelqu'un qui a travaillé et qui doit pouvoir légitimement jouir du fruit de son travail.

Il y a, dans la proposition et dans celle de la commission, une lacune. J'ai présenté un second amendement que je demanderai à la Chambre de voter. Il vise la situation des maisons de commerce dont les baux viennent à échéance. La loi prévoit en son article 22 qu'à titre transitoire, les baux en cours tombent tous sous son application. Mais, dans un autre article, nous avons prévu qu'il fallait que l'on demandât au moins quinze mois d'avance le renouvellement du bail. C'est impossible pour les baux qui viennent à échéance actuellement. Il est donc nécessaire qu'une disposition intervienne. Vous verrez le texte de mon amendement. Je suis persuadé que le rapporteur voudra se rallier à cet amendement, qui comble un oubli que personne n'avait signalé et dont je me suis rendu compte à la lecture du rapport.

Dans son ensemble, je me rallie au travail de la commission, sauf ces deux amendements et ceux qui pourraient être présentés en vue d'améliorer les textes qui nous sont soumis.

Je demande à la Chambre de voter le projet tel qu'il est, de crainte de le voir repousser par excès dans un sens ou dans l'autre.

Il est urgent, messieurs, d'avoir une loi.

Ceux qui, par leur profession, connaissent les difficultés qui existent chez les commerçants et les ruines que provoque la cession injuste de leurs baux peuvent en témoigner.

Sans doute, la proposition que j'ai présentée et celle que la commission a étudiée ne sont pas parfaites.

Il n'y a pas d'œuvre humaine qui le soit.

Mais je vous demande de la voter.

A l'usage, à l'application qui en sera faite, nous verrons si elle doit être remaniée. Mais j'attire votre attention sur le problème du fonds de commerce qui se pose et qui trouve dans tous les partis des défenseurs sérieux et décidés à le faire respecter. Faisons en sorte que ce fonds de commerce devienne une réalité; faisons en sorte que cet intérêt que les différents partis témoignent actuellement aux commerçants ne se traduise pas par des promesses et des discours, mais par des réalisations rapides qu'attend avec impatience le monde du commerce et qui sont indispensables à la sauvegarde des intérêts légitimes d'une grande partie des classes moyennes. (*Applaudissements sur divers bancs.*)

M. le président. — La parole est à M. Howard.

M. Howard (à la tribune). — Mesdames, messieurs, je m'en voudrais si, au seuil de cet exposé, je ne commençais, comme l'ont fait les orateurs qui m'ont précédé, par rendre hommage au rapporteur qui nous a soumis un document remarquable, non seulement par le volume de travail que cela lui a demandé, mais parce que ce document nous fournit, sur tous les points de ce problème, des éléments d'appréciation sûrs et certains.

Les exposés qui ont été faits à cette tribune par le rapporteur et par M. Mundeleer vont me permettre d'être assez bref. Cependant, je voudrais insister sur quelques points que nos honorables collègues ont déjà développés. En effet, sans vouloir refaire l'historique de cette proposition, il n'est pas mauvais d'insister sur le but que les auteurs de ces propositions se sont proposés lorsqu'ils les ont déposées. Notre rapporteur dit très justement au début de son rapport que la présente proposition vise, comme la loi sur le bail à ferme, à empêcher certains abus contre lesquels les dispositions actuelles sur le louage des immeubles ne protègent pas efficacement une catégorie particulière de locataires.

Ce qui m'a surtout étonné dans ce débat, c'est de voir certains se réfugier derrière des distinctions d'ordre juridique, presque académique, pour oublier des réalités bien vivantes, que nous avons l'occasion, dans nos bureaux d'avocats, de constater tous les jours.

M. le rapporteur nous a cité le cas de ce commerçant qui, entré dans un immeuble, l'achalandait, se constituait une clientèle, puis qui, à l'expiration du bail, par la seule volonté du propriétaire, était obligé de s'en aller. Messieurs, c'est le cas type. Mais il en est d'autres qui se présentent de plus en plus et qui sont aussi scandaleux. Vous avez des propriétaires qui se désintéressent complètement du sort de leurs immeubles; mettons le cas d'un propriétaire de ce genre qui a donné son immeuble en location à une brasserie; cette brasserie, comme locataire principale, va à son tour céder ses droits à la location, en fonction évidemment du contrat de brasserie.

Permettez-moi à cet égard de vous citer un cas que j'ai pu vivre personnellement : le même établissement qu'une brasserie détenait

comme locataire principale a été remis trois fois pendant la même année; trois locataires sont donc entrés dans cet immeuble et ont souscrit des traites acceptées pour couvrir le montant du droit de reprise.

Voici encore un cas tout récent : un établissement de Verviers, hôtel-restaurant, a dû payer 110,000 francs de reprise, à l'époque où le parlement a voté la loi permettant d'obtenir la réduction des loyers des baux de commerce; ce locataire a introduit une action contre son propriétaire en vue d'obtenir une réduction du loyer. Le propriétaire, se souvenant à l'heure actuelle de ce que son locataire l'avait poursuivi en justice, se refuse à lui renouveler son bail, alors que cet homme avait payé 110,000 francs au locataire qui lui avait cédé le bail.

Devant des abus pareils, oserait-on prétendre qu'il ne faut pas légiférer? Poser la question, c'est la résoudre.

Il me semble en tout cas que l'on n'a pas suffisamment insisté sur ce fait que, dans bien des cas, non seulement le locataire a constitué là une véritable propriété par son travail, mais qu'il a souvent payé fort cher un droit de reprise.

M. De Winde. — Cela arrivera encore avec le texte du projet; mais ce sera le locataire qui fera le profit au lieu du propriétaire.

M. Bohy. — Mais le locataire aura au moins fait quelque chose pour mériter ce profit, tandis qu'à l'heure actuelle c'est le propriétaire qui bénéficie de cette plus-value sans mérite aucun.

M. De Winde. — Pas nécessairement.

M. Carton de Wiart. — M. le rapporteur nous dit que très souvent l'augmentation de la valeur commerciale de l'immeuble dépend de causes étrangères au propriétaire. J'en conviens. Mais, dans d'autres cas, cette augmentation de valeur dérive de causes absolument étrangères au locataire : telle que la transformation d'un quartier; la construction d'une école, d'une église, d'une gare, à proximité de l'immeuble, augmente la valeur commerciale d'un immeuble.

M. Bohy. — Puis-je vous faire remarquer que dans mon exposé j'ai justement fait une distinction entre l'augmentation de la valeur locative provenant de circonstances de cet ordre et celle ayant pour origine le développement d'une activité commerciale?

M. Carton de Wiart. — Le texte de l'article 12 ne fait pas cette distinction.

M. Bohy. — Pardon, il laisse aux experts le soin de la faire.

M. Horward. — Par ce projet, les droits du propriétaire sont sauvegardés comme ceux du locataire. Nous devons faire une œuvre pour la majorité et ne pas nous baser sur des cas particuliers. Or, je pense que ce projet s'applique à la majorité des cas qu'il s'agit de résoudre dans le cadre d'une loi générale.

La présente proposition, ainsi qu'on l'a déjà souligné, est le résultat d'une transaction entre les auteurs des différents projets.

Chacun d'eux a abandonné certaines idées qui lui étaient chères et nous aboutissons aujourd'hui à un texte qui, sans être parfait, ainsi que je le démontrerai tout à l'heure, doit, je pense, rallier l'unanimité de la Chambre.

En effet, messieurs, si l'on veut examiner ce projet, on constate que son économie est fort simple.

Tout locataire, commerçant ou artisan, a droit à un bail de neuf ans avec faculté pour lui seul de le résilier après trois ou six ans, sauf les dérogations prévues à l'article 4.

Quelles sont, messieurs, ces dérogations?

« Toutefois », dit l'article 4, « le preneur seul aura, moyennant préavis de six mois, la faculté de résilier le bail à l'expiration de la troisième ou de la sixième année.

» La disposition de l'alinéa 1 n'est pas applicable :

» 1° Aux conventions de bail dont la durée est réglée par des lois particulières. »

Je m'arrête ici, messieurs, pour l'excellente raison que j'ai déposé à cet égard un amendement tendant à voir supprimer cette disposition de l'article 4. En effet, messieurs, malgré tout mon désir de laisser intact le texte de la commission pour que l'on aboutisse rapidement, je ne puis m'empêcher cependant de souligner que les amendements introduits par M. Kluyskens n'ont été adoptés à la commission que tout à fait par surprise. C'est une majorité tout à fait occasionnelle qui s'est faite ce jour-là qui a adopté les amendements de M. Kluyskens, alors que personne, en réalité, n'était d'accord sur leur principe.

M. Kluyskens. — Ces amendements peuvent parfaitement rallier une majorité. Ils n'ont rien de subversif.

M. Horward. — Ces amendements ont été adoptés par 5 voix contre 4, alors que plusieurs membres de la commission, qui étaient partisans du projet primitif, étaient absents.

M. Poncelet. — Ainsi d'ailleurs que plusieurs membres partisans des amendements.

M. Horward. — En tout cas, il se trouvait à la commission une majorité pour rejeter les amendements de M. Kluyskens. C'est pour-

quoi j'ai jugé utile de déposer un amendement tendant à la suppression du texte introduit par la commission, sur la proposition de M. Kluyskens, au projet initial. Et je justifie immédiatement cet amendement.

M. Kluyskens. — Mes amendements ne changent rien à l'économie du projet. (Interruptions à droite.)

M. Bohy. — Je pense que ces messieurs n'ont pas saisi que les amendements auxquels vous faites allusion touchent à des articles que je me permettrai d'appeler des articles pivots.

Les amendements de M. Kluyskens ont été adoptés en commission — il faut bien le reconnaître — par une minorité et, en réalité, l'économie de la loi s'en trouve gravement atteinte. Il conviendrait que nous fussions autorisés à discuter ces amendements immédiatement en raison du fait qu'ils touchent directement à l'économie générale de la loi.

M. Horward. — Ce n'est pas encore le cas pour l'article 4. Il ne s'agit encore ici que d'une question de détail, mais, suivant le vœu exprimé par l'honorable rapporteur, je veux m'expliquer dès à présent sur la portée des amendements.

Ainsi que le signale le rapport, traduisant ainsi l'avis de certains membres de la commission, les commerçants n'ont pas à subir, à notre sens, les conséquences des conditions particulières qui pourraient être faites à leurs propriétaires. C'est pourquoi, messieurs, ainsi que je l'expliquerai lors de la discussion des articles, nous vous demandons de rétablir le texte primitif en faisant sauter le 1° de l'article 4.

Le locataire qui a droit, en principe, à un bail de neuf ans, peut, en vertu de ce bail, agencer les lieux selon l'usage qu'il compte faire de cet établissement.

Messieurs, cette disposition n'a rien de révolutionnaire. En effet, c'est un principe de droit commun que tout locataire d'immeuble à destination commerciale peut transformer l'immeuble qu'il occupe, l'aménager selon les nécessités de son commerce.

Au reste, messieurs, le cas a déjà été reconnu par la jurisprudence. Le bail peut se céder dans les conditions décrites à l'article 6, sauf — et j'insiste sur ce point — si le propriétaire peut invoquer un juste motif pour s'opposer à cette cession.

L'économie de l'article 6 est fort simple. Il dit :

« L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble qui, par l'accord exprès ou tacite des parties, est destinée à l'exercice d'un commerce, est non avenue si la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce et porte sur l'intégralité des droits du locataire.

» En cas de cession ou de sous-location, le locataire et le cessionnaire ou le sous-locataire doivent signifier leur accord au bailleur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. »

Certains de nos collègues pensaient, à tort, que le locataire pouvait céder son bail et que le propriétaire n'avait aucun recours.

L'article 6 stipule également ce qui suit :

« Le bailleur qui croit avoir de justes motifs de s'opposer à la cession ou à la sous-location est tenu, dans les trente jours de la signification, de notifier son opposition par la même voie.

» Le preneur peut, dans la quinzaine de la notification de l'opposition, se pourvoir devant le juge de paix de la situation de l'immeuble.

» Le preneur demeure solidairement tenu de toutes les obligations qui dérivent de son bail. »

Donc en cas de cession, toute garantie est donnée au propriétaire qui peut se pourvoir en justice.

D'autre part, l'article 7 précise qu'à l'expiration du bail le locataire peut exiger le renouvellement pour une période égale au paiement d'une juste indemnité. Le propriétaire ne peut s'y opposer que pour un juste motif. Lorsqu'il est fondé à invoquer ce juste motif, il est tenu à indemniser le locataire selon les dispositions des articles 8, 5°, et 17.

Supposons que le moment d'expiration du bail est arrivé. Que va-t-il se passer? D'après la procédure suivie, le locataire s'adresse à son propriétaire et il dit qu'il est disposé à traiter dans telles conditions. Si l'accord est conclu, le bail continue aux conditions déterminées entre les parties.

En cas de désaccord, le juge de paix est chargé de statuer. Celui-ci fixe le taux du loyer après s'être entouré, s'il échet, de l'avis d'experts. Si le propriétaire s'incline devant cette décision, le bail continue. Dans la négative, il doit payer une indemnité équivalente à la valeur du droit de reprise dont il est frustré.

Messieurs, cette économie procède de l'article 10, ainsi conçu :

« Si le bailleur n'accepte pas le renouvellement sollicité, ou si le preneur n'accepte pas les contre-propositions que le bailleur aurait formulées, le preneur peut assigner le bailleur devant le juge de paix du lieu loué pour exiger soit le renouvellement du bail, soit une indemnité égale à la valeur du droit de reprise dont il est frustré. »

Cet article appelle certaines considérations.

En effet, ainsi que l'a signalé le rapporteur, l'économie probable du projet de loi semble évoluer dans ce sens que le propriétaire, même condamné judiciairement à consentir à son locataire pour un prix fixé par jugement nouveau bail, soit quand même fondé, malgré l'autorité de cette décision judiciaire, à repousser celle-ci et à évincer le locataire en choisissant de lui payer une indemnité.

A cet égard, j'ai introduit également un amendement, aux termes duquel je demande à la Chambre d'obliger le propriétaire, condamné par une décision judiciaire au renouvellement du bail, à laisser le locataire poursuivre celui-ci. Je demande donc que l'on vote un texte qui obligera le propriétaire à s'incliner devant cette décision judiciaire.

M. Kluykens. — Il faudrait, dans ce cas, modifier la disposition de la loi existante.

M. Horward. — Pour y arriver, il suffit de prévoir la suppression de l'article 16. En effet, c'est de l'article 16 seul que cette économie probable du projet peut seule dériver, ainsi que le signalait l'honorable rapporteur.

L'article 16 stipule que le locataire évincé a droit à une indemnité à charge du bailleur qui lui refuse le renouvellement du bail, pour autant que le bailleur ne soit pas fondé à invoquer un des justes motifs énoncés à l'article 8.

Quelles sont les considérations qui justifient mon attitude? J'ai signalé dans la justification de mon amendement les considérations suivantes :

« Le rapport signale très justement que « l'économie probable de la loi que nous élaborons n'interdira pas au propriétaire d'expulser le locataire même sans juste motif. Mais elle infligera, en ce cas, au propriétaire, le paiement d'une juste indemnité ».

» Cette économie procède de l'article 16.

» Le supprimer équivaut à obliger le propriétaire à s'incliner devant la décision judiciaire reconnaissant au locataire le droit au renouvellement de son bail.

» Il ne doit pas être permis au propriétaire de se soustraire, pour des raisons ne relevant pas du juste motif, à l'obligation lui imposée par une décision judiciaire formellement motivée.

» En décider autrement, c'est enlever à la présente proposition tout caractère de stabilité. »

On semble ignorer que les droits du propriétaire ont été, à cet égard, suffisamment sauvegardés par l'article 8. En effet, l'article 8 stipule que :

« Le bailleur peut se refuser, pour un juste motif, au renouvellement du bail.

» Sont considérés comme justes motifs :

1° La volonté du bailleur d'occuper les locaux personnellement et effectivement, ou de les faire occuper par son conjoint, ses descendants, ses ascendants ou les conjoints de ses descendants ou de ses ascendants;

2° La reconstruction de l'immeuble;

3° Les manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours. Sont notamment réputés tels : l'irrégularité habituelle dans le paiement du loyer ou l'acquiescement des charges accessoires; la mauvaise tenue des locaux; les abus de jouissance caractérisés, et, d'une manière générale, tous faits rendant objectivement impossibles les relations de bailleur à locataire. »

J'admets ces justes motifs, mais non ceux que M. Kluykens a introduits sous forme d'amendement et qui portent dans l'article 8 les n°s 4 et 5. Je m'expliquerai à ce sujet dans un instant.

Si, d'une part, le propriétaire a pu, pour des justes motifs, s'opposer au renouvellement du bail, il a pu les faire valoir. Si ces justes motifs n'ont pas été vérifiés, il est sans juste motif pour refuser la continuation du bail.

Et ce propriétaire a soumis ce litige à M. le juge de paix qui, après s'être entouré de tous les renseignements utiles et après avoir consulté des experts, prend un jugement aux termes duquel le loyer est fixé à un taux de..., et malgré que le propriétaire n'ait aucun juste motif reconnu par l'article 8, il pourrait encore s'élever contre cette décision de justice et dire : je ne m'incline pas devant ce jugement, je préfère payer une indemnité. Il y a une antinomie complète entre les dispositions de l'article 8 et de l'article 16. Ou bien, il y a juste motif, et alors le propriétaire peut refuser le renouvellement. Ou bien il n'y a pas de juste motif, et alors un jugement ayant été rendu dans ce sens, le propriétaire doit s'incliner. L'honorable M. Kluykens est allé plus loin. Il est parvenu à faire accepter par la commission d'autres justes motifs. Et d'abord, une sur-offre émanant d'un tiers à condition que le caractère réel de cette offre soit reconnu par le locataire ou constaté par le juge et, enfin, le défaut d'intérêt de la part du locataire, soit que celui-ci puisse sans dommage se rétablir dans un rayon suffisamment rapproché de l'immeuble loué,

soit que le bailleur offre de le dédommager de la perte que le changement d'immeuble pourrait entraîner. Le maximum d'indemnité à accorder par le bailleur sera le montant des bénéfices réalisés durant les deux dernières années.

Par voix d'amendement, je demande également à la Chambre de supprimer les §§ 4 et 5 de l'article 8, et je justifie mon opinion comme suit. Ces dispositions sont dangereuses. La première notamment permettra de tourner facilement la loi. Il est, en effet, pratiquement impossible de déterminer avec certitude si une offre est sincère ou non. Je me demande quel est le critère qu'on pourrait invoquer pour décider si une offre est sincère ou non. On se trouvera généralement en face d'une convention écrite aux termes de laquelle le propriétaire pourra dire au juge : mon locataire actuel offre 14,000 francs; voilà une offre de 17,000 francs. Comment voulez-vous contester ou reconnaître le caractère de sincérité de cette offre? Aucun élément ne le permettra et l'on se trouvera donc toujours ou très souvent en présence d'une offre dont on ne pourra pas dire si elle est sincère. Nous assisterons donc régulièrement à ce jeu de sur-offre faite par un tiers, dont le propriétaire dira qu'elle est sincère, mais qui sera, et cela on se gardera de le dire, accompagnée d'une contre-lettre confidentielle, laquelle rétablira la vérité entre propriétaire et tiers. Et ainsi, le principe de la loi sera faussé et le locataire sortant sera évincé au profit d'un autre qui se sera livré avec le propriétaire à ce petit jeu dont je vous parlais il y a un instant.

Et en ce qui concerne la deuxième disposition, notamment le manque d'intérêt, j'estime que cette disposition est de nature à ruiner entièrement l'économie du projet. En effet, il suffira, si ce texte est maintenu, que le propriétaire offre de dédommager son locataire de la perte qu'entraîne le changement d'immeuble dans lequel il exerce son commerce pour que l'article 10 ne joue plus. Or, en vertu de cette disposition, le locataire évincé a droit à une indemnité égale à la valeur du droit de reprise dont il est frustré. Et, par application de la disposition critiquée, cette valeur ne pourra excéder le montant des bénéfices réalisés durant les deux dernières années. Il est donc à craindre qu'on ne puisse trop facilement prétendre et faire admettre que le bailleur peut ou doit se réinstaller dans un autre immeuble.

D'après les considérations que je viens de faire valoir, il m'apparaît donc que si les §§ 4 et 5 de l'article 8 étaient maintenus, c'est-à-dire la sur-offre et le défaut d'intérêt, l'économie du projet se trouverait ruinée et le locataire sortant pourrait être évincé par le propriétaire d'accord avec un autre locataire.

C'est pourquoi, mesdames et messieurs, je demande à la Chambre de rétablir le texte primitif de la commission. Ainsi l'économie de ce projet serait fort simple. Un locataire aurait droit à un bail de neuf ans. Il pourrait céder ce bail sous certaines restrictions prévues à l'article 6. A l'expiration du bail, s'il tombe d'accord avec son propriétaire, il n'y a pas de difficultés. Le bail continue pour la même durée. S'il y a désaccord, on va devant le juge de paix. Si le propriétaire a un juste motif pour s'opposer au renouvellement du bail, le juge de paix lui donne satisfaction. S'il n'a pas de juste motif, le juge rend un jugement fixant le taux du loyer et condamnant le propriétaire à laisser le locataire continuer le bail. Le propriétaire doit s'incliner devant la décision judiciaire : le bail continue.

Comme les orateurs qui m'ont précédé vous l'ont démontré, ce projet n'a rien de révolutionnaire. Il est parfaitement équilibré; il sauvegarde à la fois les droits du locataire et ceux du propriétaire. C'est pourquoi, messieurs, je vous demande de rétablir, en votant les amendements que j'ai déposés, le texte primitif de la commission, de façon à sauvegarder pleinement les droits du locataire commerçant et de façon aussi à ne pas voter une loi qui ne pourrait donner satisfaction pour l'excellent motif qu'elle pourrait être trop facilement tournée. (Très bien! et applaudissements sur les bancs rixistes.)

M. le président. — Il reste deux orateurs inscrits dans la discussion générale : ce sont MM. Lervitte et Philippart. D'autre part, des membres se sont fait inscrire pour la discussion des articles. De son côté, le ministre de la justice se réserve le droit d'intervenir.

La discussion sera donc continuée demain jeudi et nous devons procéder au cours de la séance à des votes par appel nominal.

— La séance est levée à 17 h. 20 m.

De vergadering wordt geheven te 17 u. 20 m.

Demain, séance publique à 14 heures.

Morgen, openbare zitting te 14 uur.

QUESTIONS. — VRAGEN.

Des questions ont été remises au bureau par MM. Amelot, Bailion, Butaye, Devroe, Ernest, Goblet, Heyman, Pelgroms, Romsée, Sindic.

Vragen werden ter tafel gelegd door de heeren Amelot, Bailion, Butaye, Devroe, Ernest, Goblet, Heyman, Pelgroms, Romsée, Sindic.