

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1969-1970

21 MEI 1970

WETSVOORSTEL

tot invoering van een bevoorrechte schuldvorde-
ring ten voordele van de makelaars en tot wijzi-
g'ing van artikel 545 van het Wetboek van Koop-
handel.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Makelaars zijn handelstussenpersonen die bij het sluiten van contracten bemiddelend optreden. Zij beperken er zich toe de partijen — koper en verkoper — met elkaar in contact te brengen. Bij het afsluiten van het contract zelf komen zij in principe niet tussen.

De makelaars hebben in België geen eigen juridisch statuut. Zij worden in het algemeen beschouwd als zelfstandige tussenpersonen en niet als aangestelden, wat bijvoorbeeld wel het geval is voor de handelsvertegenwoordigers die sedert de wet van 30 juli 1963 een eigen statuut hebben.

De beloning van de makelaar — het makelaarsloon — is normaal verschuldigd wanneer het contract afgesloten is, ongeacht of het uitgevoerd wordt of niet.

Naast het beroep van makelaar bestaat er een reeks daaraan min of meer verwante beroepen, waarbij echter de band tussen de principaal of opdrachtgever en de handels-tussenpersoon nauwer is.

Zo kennen wij meer bepaald de handelsagenten, eveneens zelfstandige tussenpersonen die echter, zonder in dienstverband te staan, voor rekening en op naam van de principaal overeenkomsten sluiten; de handelsvertegenwoordigers die in dienstverband staan en van wie het statuut geregeld is bij de wet van 30 juli 1963; en de commissi-
onnaires.

Omtrent dit laatste beroep lezen wij in het « Overzicht van het recht betreffende tussenpersonen in het handels-verkeer » van Prof. W. Van Gerven (*Rechtskundig Weekblad*, n° 27 van 8 maart 1970), waarvan wij trouwens de lezing aan alle belangstellenden ten zeerste aanbevelen, wat volgt :

Chambre des Représentants

SESSION 1969-1970

21 MAI 1970

PROPOSITION DE LOI

instaurant une créance privilégiée en faveur des
courtiers et modifiant l'article 545 du Code de
Commerce.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les courtiers sont des intermédiaires commerciaux qui agissent en qualité de médiateurs lors de la conclusion de contrats. Ils se bornent à mettre les parties — acheteur et vendeur — en contact l'une avec l'autre. En principe, ils n'interviennent pas dans la conclusion même du contrat.

En Belgique les courtiers n'ont pas de statut juridique particulier. Ils sont généralement considérés comme des intermédiaires indépendants et non comme des préposés, à l'inverse des représentants de commerce par exemple, qui, depuis la loi du 30 juillet 1963, ont un statut propre.

La rémunération du courtier — le courtage — est due normalement lorsque le contrat est conclu, qu'il soit exécuté ou non.

À côté de la profession de courtier, il existe une série de professions plus ou moins connexes, où cependant le lien entre le principal ou mandant et l'intermédiaire commercial est plus étroit.

Ainsi, nous connaissons plus particulièrement les agents commerciaux, intermédiaires indépendants eux aussi, mais qui, sans être engagés dans les liens d'un contrat de louage de services, concluent des contrats pour compte et au nom du principal; les représentants de commerce, engagés dans les liens d'un contrat de louage de services et dont le statut est réglé par la loi du 30 juillet 1963; enfin, les commis-
sionnaires.

En ce qui concerne cette dernière profession, nous lisons dans l'« Aperçu du droit relatif aux intermédiaires du com-
merce », du Prof. W. Van Gerven (*Rechtskundig Weekblad*, n° 27 du 8 mars 1970), dont nous recommandons d'ailleurs instamment la lecture à tous ceux que la chose intéresse :

« 16. « Commissionair », aldus artikel 12 van de wet van 5 mei 1872 (Boek I, titel 7, W. v. K.), « is hij die handelt in zijn eigen naam of onder een firma, voor rekening van een committent ». Een commissionair neemt dus in eigen naam (of onder een firma-naam) deel aan het handelsverkeer. In tegenstelling tot de agent sluit hij de overeenkomst met de derde op eigen naam (ofschoon voor rekening van de principaal). Dit betekent nog niet dat de derde niet weet, dat de commissionair voor andermans rekening optreedt ».

En verder worden de waarborgen van de commissionair op het stuk de solvabiliteit van de committent, door Prof. Van Gerven derwijze omschreven :

« Afgezien van de solidariteit tussen committenten — die zelfs bestaat wanneer de committenten, of sommige van hen, geen handelaar zijn (art. 2002 B. W.) — verleent de wet aan de commissionair (en aan diens geldschietter) een voorrecht tot zekerheid van het commissieloon en van de door hem gemaakte kosten of gedane voorschotten, op alle goederen die de commissionair ten gevolge van zijn opdracht voor rekening van de committent onder zich heeft of die in het bezit zijn van een overeengekomen derde en zulks ook al zijn die goederen in het bezit van de committent ten gevolge van andere commissieverrichtingen (voor rekening van dezelfde committent) dan diegene in verband waarmee de vordering van de commissionair is ontstaan. Bij verkoopcommissie draagt het voorrecht daarenboven op de opbrengst van de door de commissionair voor rekening van de committent verkochte goederen (Vgl. Cass. 4 september 1958, Pas. 1959, I, 14) ».

Het verschil tussen de toestand van de makelaar en van de commissionair ten aanzien van de zekerheid van de beloning, welk punt ons hier in het bijzonder bezighoudt, valt onmiddellijk op : ten voordele van de commissionair zijn uit de aard van zijn beroep zelf zekere goederen voorhanden die hij onder zich houdt of die in het bezit zijn van derden, en waarop hij een bevoorrechte schuldvordering kan uitoefenen.

Daarvoor bestaat ten andere een enigszins bijzondere reden, nl. dat de commissionair in de vervulling van zijn opdrachten leningen kan toestaan, voorschotten kan betalen of betalingen kan doen, iets wat niet in de normale opdracht valt van de makelaar.

Zoals Prof. Van Gerven echter aanstipt beoogt dit voorrecht ook de « zekerheid van het commissieloon », en in dit opzicht dienen, naar wij menen, de makelaars en de commissionairs te worden gelijkgeschakeld.

Een gelijkaardig probleem stelt zich voor de handelsagenten met betrekking tot de handelsagentuurovereenkomst.

Daar deze kwestie echter het onderwerp uitmaakt van een wetsontwerp dat is geresulteerd uit de Benelux-modelwet over agentuurovereenkomsten (Stuk van de Kamer n° 283/1, 1968-1969) willen wij de kwestie van het scheppen van een eventueel voorrecht in hoofde van de bedoelde agenten vooralsnog terzijde laten. Wellicht ware het echter wenselijk dit ontwerp eveneens in de zin van de invoering van een voorrecht voor de handelsagenten te wijzigen.

Voor de handelsvertegenwoordigers bestaat er geen probleem. Als bedienden is hun loon beschermd door het 4° van art. 19 van de Hypotheekwet van 16 december 1851 (Wet van 7 augustus 1922, art. 31) en artikel 545 van het Wetboek van Koophandel.

Blijft dus het probleem van de invoering van een voorrecht ten voordele van de makelaars.

Een vraag die zich stelt is deze : is het invoeren van een voorrecht tot zekerheid van het makelaarsloon gewettigd ?

« 16. Aux termes de l'article 12 de la loi du 5 mai 1872 (Livre I, titre VII, Code de commerce), le commissionnaire est celui qui agit en son propre nom ou sous un nom social, pour le compte d'un commettant. Un commissionnaire participe donc en son propre nom (ou sous un nom social) au commerce. Contrairement à l'agent, il conclut le contrat avec le tiers en son propre nom (bien que pour compte du principal). Cela ne signifie pas, néanmoins, que le tiers ignore que le commissionnaire agit pour le compte de quelqu'un d'autre. »

Plus loin, le Prof. Van Gerven définit comme suit les garanties du commissionnaire en ce qui concerne la solvabilité du commettant :

« Abstraction faite de la solidarité entre commettants — qui existe même lorsque les commettants, ou certains d'entre eux, ne sont pas commerçants (art. 2002 C. civ.) — la loi accorde au commissionnaire (et à son bailleur de fonds) un privilège pour sûreté de la commission et des frais ou avances faits par lui, sur toutes les marchandises que le commissionnaire détient en raison de son mandat pour compte du commettant ou qui sont en possession d'un tiers convenu. et cela alors même que ces marchandises sont la possession du commettant à la suite d'autres opérations de commission (pour compte du même commettant) que celles qui ont donné naissance à la créance du commissionnaire. En cas de commission sur vente, le privilège porte en outre sur le produit des marchandises vendues par le commissionnaire pour compte du commettant (cfr. Cass. 4 septembre 1958, Pas. 1959, I, 14) ».

La différence entre la situation du courtier et celle du commissionnaire à l'égard de la sûreté de la rémunération, point qui nous intéresse particulièrement en l'occurrence, frappe immédiatement : à l'avantage du commissionnaire, certaines marchandises sont disponibles, par la nature même de sa profession, soit qu'il les détient, soit qu'elles sont en possession de tiers, et il peut faire valoir une créance privilégiée sur ces marchandises.

A cette situation il existe d'ailleurs une raison quelque peu particulière : le commissionnaire peut, en accomplissement de son mandat, accorder des prêts, consentir des avances ou faire des paiements, ce qui ne relève pas de la tâche normale du courtier.

Toutefois, comme le précise le Prof. Van Gerven, ce privilège vise également la « sûreté de la commission » et, à cet égard, les courtiers et les commissionnaires doivent à notre avis être mis sur le même pied.

Un problème analogue se pose pour les agents commerciaux en ce qui concerne le contrat d'agence commerciale.

Cette question faisant toutefois l'objet d'un projet de loi issu de la loi-type du Benelux sur les contrats d'agence (Doc. Chambre n° 283/1, 1968-1969), nous n'aborderons pas, pour le moment, le problème de la création d'un privilège éventuel dans le chef des agents considérés. Sans doute serait-il souhaitable cependant de modifier ce projet dans le sens de l'instauration d'un privilège pour les agents commerciaux.

Pour les représentants de commerce, il n'y a aucun problème. Comme employés, leur salaire est protégé par le 4° de l'article 19 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 (loi du 7 août 1922, art. 31) et l'article 545 du Code de Commerce.

Reste donc le problème de l'instauration d'un privilège en faveur des courtiers.

Une question se pose : l'instauration d'un privilège en sûreté du courtage se justifie-t-elle ?

Wij menen van wel.

Een van de redenen is dat onder de reeds vernoemde handelstussenpersonen de categorie van de makelaars speciaal kwetsbaar is bij in gebreke blijven van de principaal. Men zou kunnen zeggen dat t.o.v. de andere hier genoemde tussenpersonen hun recht op beloning, naar de aard van de prestaties beoordeeld, als het meest onstoffelijke, het meest « intellectuele », maar, hoewel het een onbtwistbare werkelijkheid is, ook het meest efemeer voorkomt.

Die beloning vloeit inderdaad enkel voort uit het bij elkaar brengen van de partijen en uit niets anders.

Anderzijds dient ingevolge dit efemeer karakter te worden vastgesteld dat het moeilijk is tot zekerheid van de beloning voor dergelijke prestatie een passend pand aan te wijzen.

Er dient dus, op het eerste gezicht, voor het vestigen van het voorrecht naar een andere formule te worden uitgezien dan bij voorbeeld voor de commissionair het geval is.

Daarom stellen wij voor na artikel 545 van het Wetboek van Koophandel dat betrekking heeft op het voorrecht van de arbeiders en bedienden bij faling, een artikel 545bis (nieuw) in te voegen dat dan het voorrecht van de makelaars bij faling van de principaal zal regelen.

Door dit voorrecht wordt beoogd een zekerheid te geven betreffende het makelaarsloon; dat loon omvat benevens de eigenlijke beloning van het gepresteerd werk, telefoon- en verplaatsingskosten, fiscale zegels op nota's, enz.

Deze fiscale zegels moeten bij voorbeeld zelfs aangebracht worden wanneer de nota na de bekendmaking van de faling opgesteld wordt en de makelaar al weet dat van die nota niets zal terecht komen : hoewel het contract gesloten is maar nog niet uitgevoerd, heeft de makelaar dus reeds verschillende kosten gedragen.

Gewoonlijk is zijn makelaarsloon in de verkoopprijs begrepen; dus in geval van niet-uitvoering van het contract heeft hij in de huidige omstandigheden maar weinig kans om zijn onkosten te verhalen.

Het onderhavige wetsvoorstel heeft dan ook tot doel het wisselvallig karakter van de vergoeding van de handelsmakelaar enigszins te temperen en een zekere discriminatie te zijnen nadele ten opzichte van de commissionairs en de handelsvertegenwoordigers ongedaan te maken.

Wij durven de toelichting tot ons voorstel als volgt be- sluiten : voor de commissielonen van de makelaars wordt in de toekomst een zekerheid geschapen door invoering van een bevoorrechte schuldvordering, zoals die bestaat ten opzichte van de lonen van de arbeiders of bedienden, en dit voor reeds afgewikkelde en reeds door de kopers betaalde contracten en voor contracten die ten minste dertig dagen vóór de in faling-verklaring worden afgesloten.

Nous pensons que la réponse est affirmative.

L'une des raisons en est que, parmi les intermédiaires commerciaux déjà cités, la catégorie des courtiers est particulièrement vulnérable en cas de carence du principal. On pourrait affirmer que, par rapport aux autres intermédiaires cités, leur droit à rémunération, apprécié selon la nature des prestations, apparaît comme le plus immatériel, le plus « intellectuel », mais aussi, bien qu'il soit une réalité indéniable, comme le plus éphémère.

Cette rémunération n'a, en effet, pour origine que la seule mise en présence des parties, et rien d'autre.

Par ailleurs, il faut constater, en raison de ce caractère éphémère, qu'il est difficile de désigner un gage adéquat pour sûreté de la rémunération d'une prestation de cet ordre.

Il convient donc, à première vue, d'envisager, pour l'établissement du privilège, une formule autre que celle qui a cours pour le commissionnaire par exemple.

C'est pourquoi nous proposons d'insérer, après l'article 545 du Code de Commerce, qui a trait au privilège des ouvriers et des employés en cas de faillite, un article 545bis (nouveau) qui réglera le privilège des courtiers en cas de faillite du principal.

Le but de ce privilège est de fournir une sûreté en ce qui concerne le courtage; celui-ci englobe, outre la rémunération proprement dite du travail fourni, les frais de téléphone et de déplacement, les timbres fiscaux sur les notes, etc.

Ces timbres fiscaux, par exemple, doivent être apposés même lorsque la note est établie après la déclaration de la faillite et que le courtier sait déjà que cette note ne sera pas honorée : bien que le contrat soit conclu mais pas encore exécuté, le courtier a donc déjà supporté des frais divers.

Habituellement, son courtage est compris dans le prix de vente; dès lors, en cas d'inexécution du contrat, il n'a guère de chances, dans les circonstances actuelles, de récupérer ses frais.

La présente proposition de loi a par conséquent pour objet de tempérer quelque peu le caractère aléatoire de la rémunération du courtier et de mettre fin à une certaine discrimination à son détriment, par rapport aux commissionnaires et aux représentants de commerce.

Nous osons conclure comme suit les développements relatifs à notre proposition de loi : une sûreté est créée à l'avenir pour les commissions des courtiers, grâce à l'instauration d'une créance privilégiée telle qu'elle existe pour les salaires des ouvriers ou des employés, et ce, pour des contrats déjà exécutés et déjà payés par les acheteurs, ainsi que pour des contrats conclus au moins trente jours avant la déclaration de faillite.

F. BOEY.

WETSVOORSTEL

Enig artikel.

Boek III, Titel I, Hoofdstuk VII van het Wetboek van Koophandel wordt aangevuld met een artikel 545bis, luidend als volgt :

« Het aan de makelaars verschuldigde commissieloon voor de reeds uitgevoerde contracten en voor de contracten die worden afgesloten binnen dertig dagen voorafgaand

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

Le Livre III, Titre I^{er}, chapitre VII, du Code de Commerce est complété par un article 545bis rédigé comme suit :

« Les commissions dues aux courtiers pour les contrats déjà exécutés et pour les contrats conclus dans les trente jours précédant la déclaration de faillite seront admises au

aan de faillietverklaring, wordt tot de bevoorrechte schuld-
vorderingen toegelaten in dezelfde rang als het bij artikel
545 bedoelde voorrecht voor het loon van de dienstboden. »

6 mei 1970.

nombre des créances privilégiées au même rang que le pri-
vilège visé à l'article 545. »

6 mai 1970.

F. BOEY,
F. DE WEERT,
G. VAN LIDTH DE JEUDE.
