

(N° 312)

Chambre des Représentants.

SÉANCE DU 19 JUIN 1924.

PROPOSITION DE LOI CONCERNANT LA PROPRIÉTÉ COMMERCIALE

DÉVELOPPEMENTS.

MESSIEURS,

Des plaintes multiples et pour la plupart pleinement justifiées, des revendications formulées par de nombreux organismes et groupements de commerçants, au cours de congrès ou de réunions réunissant des adhérents en nombre considérable, des études de doctrine, des propositions législatives, des décisions de justice tendant à résoudre le problème posé par les dispositions en vigueur, ont démontré la nécessité de consacrer par des textes, l'élément de propriété commerciale résidant dans un droit de bail, et qui constitue un des principaux éléments du fonds de commerce.

La notion du « fonds de commerce » tend de jour en jour à se préciser, avec son caractère spécial et particulier d'entité juridique, réclamant place pour son titulaire, à côté de l'auteur et de l'inventeur dans la nouvelle classification des droits : droit absolu et incorporel s'élevant au-dessus des divers instruments qui servent à sa mise en valeur, et consistant dans le pouvoir d'exploiter une source de production déterminée. (Consultez THALLER, *Droit commercial*, n° 80; VAN GINDERACHTER, *Du Fonds de commerce*.)

Le fonds de commerce, comme concept juridique, n'est plus un inconnu au regard de nos lois.

La loi du 10 mai 1919 mentionne le fonds de commerce, lorsqu'elle vise les dommages de guerre résultant de la perte des meubles servant à son exploitation.

La loi du 25 octobre 1919 organise la dation en gage du fonds de commerce et stipule que « le gage comprend l'ensemble des valeurs qui composent le fonds de commerce et notamment la clientèle, l'enseigne, l'organisation commerciale, les marques, le droit au bail, le mobilier de magasin et l'outillage ». (Art. 2).

La loi fiscale du 24 octobre 1919 a frappé d'un droit de mutation la cession de ces fonds, et celle du 10 août 1923 en a renforcé le taux en les soumettant à une perception d'enregistrement de fr. 3.50.

Le fonds de commerce peut être aliéné.

Il paie : *donc il est.*

Il figure parmi les plus importants facteurs de notre richesse économique.

* *

Cette propriété est distincte de celle de l'immeuble dans lequel il s'exerce : l'occupation d'un immeuble fournit un des instruments ou des moyens de son exercice, mais elle n'en est pas l'accessoire. Les deux propriétés coexistent et doivent se développer dans une entente réciproque : Il y a des droits à concilier et cette tâche ne présente aucune difficulté si l'on s'en tient au respect de ces principes qui sont à la base de la loi morale et de la loi positive : « Il n'est pas de droit en l'absence d'intérêt légitime. — Nul ne peut user de son droit pour nuire à autrui. — Nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui. »

* *

La crise des loyers et des prix; la lutte de jour en jour plus âpre de la concurrence; le groupement des capitaux des sociétés de vente; les charges sans cesse plus lourdes pesant sur les classes moyennes du commerce, l'égoïsme et la soif de gain de certains propriétaires, ont, dans maintes circonstances, créé des situations intolérables.

Jusqu'au commencement de ce siècle, le propriétaire songeait rarement à refuser à un locataire installé depuis longtemps dans son immeuble, le renouvellement du bail.

Le commerçant obligé d'abandonner l'immeuble, ne devait pas renoncer à trouver un autre local dans le même quartier et la clientèle dont il était connu pouvait le suivre : l'activité et les qualités personnelles entraient en considération à un degré bien supérieur le plus souvent à celui du local ou des marchandises. Il n'en est plus de même aujourd'hui : combien est-il de cas où le propriétaire ne connaît plus le locataire; où — incité par des concurrents de celui-ci — il est enclin à ne considérer que la plus-value que le locataire a introduite dans l'immeuble par la création et l'exploitation du commerce et cède à la tentation de s'enrichir de l'apport du locataire, en cédant ce commerce à un autre locataire ou en l'exploitant lui-même.

Le propriétaire s'attribue la clientèle attachée à l'immeuble par le travail et la persévérance du locataire, tandis que celui-ci éprouve les plus grandes difficultés pour recommencer ses efforts et reconstruire son œuvre.

* *

La proposition de loi a pour but de protéger la propriété du fonds de commerce, en tant qu'elle constitue un bien propre au locataire, de mettre obstacle à ce que celui-ci soit l'objet de mesures qui constitueraient à son égard un abus du droit de propriété, ne pouvant se réclamer d'un intérêt légitime.

Le droit qu'elle consacre en faveur du locataire n'est pas un droit sur l'immeuble, constituant une servitude vis-à-vis du propriétaire, l'obligation pour celui-ci de le conserver en toute occurrence, mais un *droit de préférence*.

Le propriétaire ne subit aucune lésion et ne peut légitimement prétendre être lésé lorsque ce renouvellement du bail le place dans la même situation que s'il avait consenti un bail à un autre locataire.

Un refus, dans ces conditions, ne pourrait constituer qu'un acte de mauvais gré ou de malice auquel il n'est pas dû indulgence.

Si le propriétaire est sollicité par des concurrents qui cherchent à évincer le locataire, il faut envisager deux hypothèses : ou bien le loyer qu'ils offrent répond à la valeur normale de l'immeuble et l'ancien locataire consent à l'acquiescer : le droit de préférence s'exercera.

Mais si le loyer est supérieur à la normale au point que l'ancien locataire ne peut le subir, il apparaît que ce supplément de loyer a le caractère anormal de représenter la valeur du fonds de commerce dont le locataire se trouve ainsi dépossédé.

Autoriser ces pratiques c'est permettre au nouveau locataire de tirer un avantage considérable de l'accroissement de clientèle créé ou acquis par le précédent, soit en l'exploitant à son profit, soit en faisant disparaître un concurrent. Le locataire ancien est, en dernière analyse exproprié, avec cette modalité qu'une indemnité d'expropriation a été établie mais perçue par le propriétaire de l'immeuble et non par le propriétaire du fonds. Cette situation constitue un enrichissement sans cause légitime et un abus de droit.

* . .

Il est indispensable, au point de vue économique, que le droit de préférence, pour le renouvellement, soit protégé au même titre que les autres éléments qui entrent dans le fonds de commerce : brevets d'invention, marques de fabrique, enseignes.

Le droit de renouvellement au bail peut tout d'abord invoquer la nécessité de protéger le petit et le moyen commerce contre les grandes entreprises ; seul moyen efficace d'assurer au commerce la stabilité nécessaire, il permet au commerçant de développer son esprit d'entreprise, de perfectionner ses installations. Le commerçant ne doit plus procéder à des amortissements rapides et augmenter à ces fins le prix de ses marchandises.

A défaut de cette stabilité d'établissement le commerçant est dans l'impossibilité de recourir au crédit basé sur le nantissement du fonds de commerce, puisque celui-ci est menacé sans cesse d'une expropriation sans indemnité qui constitue sa destruction et sa ruine.

* . .

Nul ne songe assurément à imposer au propriétaire l'obligation de maintenir à l'immeuble sa destination commerciale, alors qu'il a des motifs légitimes d'en

changer l'affectation. On ne peut lui imposer une indemnité lorsqu'il ne retire aucun profit ou avantage de la plus value que le locataire avait donné à l'immeuble et qui est détruite par ce changement : il peut y avoir en tel cas un regrettable appauvrissement du locataire, mais il ne correspond pas à un enrichissement du propriétaire. La clientèle ne demeure pas dans l'immeuble détruit.

Le Parlement a été saisi et a hâté l'inscription à son ordre du jour d'une proposition tendant à assurer davantage de sécurité aux locataires des biens ruraux, à régler les droits du fermier sortant et de son successeur, relativement aux impenses fournies par son travail.

A bon droit, les auteurs du projet ont invoqué la nécessité d'intensifier la production agricole.

Mais la classe si nombreuse — et si gravement menacée dans son existence — des petits et moyens commerçants, n'a pas moins de titres à ce qu'on s'occupe de sa situation.

Son activité est essentielle pour la vie économique de la Nation ; c'est elle qui, sans cesse sollicitée, fournit au Trésor de l'État une partie considérable des ressources dont il a besoin.

Elle combat dans les troupes de première ligne des contribuables.

Il paraît impossible de lui refuser plus longtemps des mesures de protection qui n'ont rien d'excessif.

Ce n'est pas porter atteinte au principe de la propriété immobilière que de reconnaître à côté d'elle une autre propriété ayant sa source dans le travail : la propriété industrielle et de fixer des règles pour l'entente qui doit régner entre ces deux sœurs.

P. WAUWERMANS.

Kamer der Volksvertegenwoordigers.

VERGADERING VAN 19 JUNI 1924.

WETSVOORSTEL BETREFFENDE DEN HANDELSEIGENDOM.

TOELICHTING.

MIJNE HEEREN,

De talrijke en meestal gegronde klachten die overal werden voorgebracht, de eischen door vele instellingen en groepeerings van handelaars uiteengezet tijdens congressen of vergaderingen waarbij een aanzienlijk getal leden was aangesloten, de studiën over de quaestie gemaakt, de ingediende wetsvoorstellen, de rechterlijke beslissingen om het vraagstuk op te lossen naar de bestaande wetten; dit alles bewijst de noodzakelijkheid om in eene wet het rechtspunt te bepalen van den handelseigendom die besloten ligt in een recht van huur-overeenkomst en dat een der hoofdzakelijke factoren uitmaakt van de handelszaak.

Het begrip van de « handelszaak » wordt hoe langs zoo klaarder als juridische entiteit met een gansch bijzonderen aard, waarbij voor zijn titularis een plaats opgeëischt wordt nevens den maker en den uitvinder in de nieuwe rangschikking der rechten : volstrekt en onlichamelijk recht staande boven de onderscheidene middelen welke dienen tot de exploitatie en bestaande in het vermogen om eene bepaalde bron van voortbrengst in bedrijf te nemen. (Zie THALLER, *Droit commercial*, n° 80; VAN GINDERACHTER, *Du Fonds de commerce*.)

De handelszaak is, als juridisch concept, geen onbekende meer tegenover onze wetten.

De wet van 10 Mei 1919 vermeldt de handelszaak, waar zij doelt op de oorlogsschade voortspruitende uit het verlies van meubels welke dienen voor het bedrijf.

Door de wet van 25 October 1919 wordt de pandgeving van de handelszaak geregeld door de volgende bepaling : « Het pand omvat het geheel der waarden die de handelszaak uitmaken, met name de klandizie, het uithangbord, de handelsinrichting, de merken, *het recht op de huurceel*, het mobilair van het magazijn en het gereedschap (art. 2). »

De fiskale wet van 24 October 1919 heeft een mutatierecht geheven op de

overlating dezer zaken, en de wet van 10 Augustus 1923 heeft het recht nog verscherpt met op deze zaken een registratierecht van fr. 3.50 te leggen.

De handelszaak kan vervreemd worden.

Zij betaalt : *dus zij bestaat.*

Het is een van de belangrijkste factoren van onzen economischen rijkdom.

* *

Deze eigendom is verschillend van het eigendomsrecht op het vast goed waarin het bedrijf wordt uitgeoefend : het betrekken van een vast goed verschaft een der middelen tot de uitoefening van het bedrijf, doch is er geen bijhoorig deel van. Beide eigendommen bestaan tegelijkertijd en moeten zich ontwikkelen in wederzijdsche verstandhouding : sommige rechten moeten hier overeen worden gebracht. Dit levert hoegenaamd geen bezwaar op, zoo men de beginselen eerbiedigt die tot grondslag liggen aan de zedelijke en aan de positieve wet : « Er bestaat geen recht wanneer billijk belang afwezig is. — Niemand kan zijn recht doen gelden om aan een ander te schaden. — Niemand kan zich verrijken ten nadeele van een ander. »

* *

De woningcrisis en de crisis der prijzen; de mededinging die hoe langs zoo heviger wordt; de kapitaalgroepeering der verkoopmaatschappijen; de lasten die immer zwaarder wegen op den middenstand van den handel; de zelfzucht en het winstbejag van sommige eigenaars; dit alles heeft in menig geval ondraaglijke toestanden doen oprijzen.

Tot bij het begin dezer eeuw, dacht de eigenaar er zelden aan, de hernieuwing der huurovereenkomst te weigeren aan een huurder die sedert geruimen tijd zijn vast goed betrok.

De handelaar die verplicht was het vast goed te verlaten, moest niet vreezen een ander lokaal in de wijk te vinden en de cliënteel, waarvan hij gekend was, kon hem volgen : de persoonlijke bedrijvigheid en hoedanigheden werden meestal veel meer in acht genomen dan de plaats of de goederen. Heden ten dage is dit niet meer zóó : in vele gevallen kent de eigenaar den huurder niet meer; ofwel, door mededingers aangespoord, is hij geneigd slecht oog en hart te hebben voor de meerwaarde welke de huurder aan het vast goed heeft gegeven door het oprichten en het drijven van den handel, en geeft hij toe aan de verzoeking om zich te verrijken met den aanbreng van den huurder, dat is met den handel aan een anderen huurder over te laten of hem zelf in bedrijf te nemen.

De eigenaar kent zich aldus de cliënteel toe, welke de huurder door zijn volhardenden ijver aan het vast goed had verbonden, terwijl de huurder op de grootste moeilijkheden stuit om zijn werk te herbeginnen.

* *

Het wetsvoorstel heeft ten doel den eigendom van de handelszaak te beschermen in zooverre zij eigenlijk den huurder toebehoort, en te verhinderen

dat de huurder door maatregelen worde getroffen die een misbruik zouden zijn vanwege het eigendomsrecht tegenover hem die van geen billijk belang kan doen blijken.

Het recht dat het voorstel huldigt ten voordeele van den huurder, is geen recht op het vast goed, recht dat eene dienstbaarheid zou wezen tegenover den eigenaar in zoo verre dat deze verplicht zou wezen het in alle gevallen te behouden, maar enkel *een recht van voorkeur*.

De eigenaar wordt niet verongelijkt en kan billijkerwijs niet beweren het te zijn, wanneer deze hernieuwing van huurovereenkomst hem in denzelfden toestand plaatst als wanneer hij eene huur aan een anderen huurder had verleend.

In dit geval ware eene weigering slechts eene daad van kwaadwilligheid of booze bedoeling, welke geene toegevendheid verdient.

Wordt de eigenaar in verzoeking gebracht door mededingers die trachten den huurder van de baan te schuiven, dan moeten twee onderstellingen worden tegemoet gezien : ofwel beantwoordt de aangeboden huur aan de normale waarde van het vast goed en wil de oude huurder dien prijs betalen ; het recht van voorkeur is geldend. Doch, staat de aangeboden huurprijs boven de norma in zooverre dat de oude huurder hem niet kan aannemen, dan blijkbaar vertegenwoordigt de bijgevoegde som aan den huurprijs de waarde van de handelszaak, welke aldus aan den huurder wordt ontnomen. Aldus zou men aan den nieuwen huurder toelaten een aanzienlijk voordeel te halen uit de cliënteel welke door den voorgaanden huurder werd gemaakt of vermeerderd, hetzij met de zaak voor eigen voordeel te voeren, hetzij met een mededinger te doen verdwijnen.

Op slot van rekening, wordt de oude huurder onteigend met dezen verstande dat eene onteigeningsvergoeding werd vastgesteld doch in ontvangst genomen door den eigenaar van het vast goed en niet door den eigenaar van de zaak. Daaruit volgen : eene verrijking zonder billijke reden en een rechtsmisbruik.

* . *

In economisch opzicht is het volstrekt noodzakelijk dat het recht van voorkeur in zake huurvernieuwing, bescherming vinde ten zelfden titel als de andere bestanddeelen die de handelszaak uitmaken : uitvindingsbrevetten, fabrieksmerken, uithangborden.

Het recht tot vernieuwing van huurovereenkomst kan eerst en vooral aanspraak maken op de noodzakelijkheid om den kleinhandel en den middenhandel te beschermen tegen de groote ondernemingen ; 't is het enig doeltreffend middel om aan den handel vastheid te bezorgen en bovendien om den handelaar toe te laten zijn ondernemingsgeest uit te breiden, zijne instellingen te verbeteren. De handelaar is niet meer verplicht ten spoedigste zijn kapitaal af te lossen en dienvolgens den prijs zijner koopwaar te verhoogen.

Bij gebrek van deze vastheid in het bedrijf, is het den handelaar onmogelijk gebruik te maken van het crediet dat steunt op de inpandgeving van de handelszaak, vermits deze steeds bedreigd wordt door eene onteigening zonder vergoeding, wat feitelijk hare tenietdoening en haren ondergang uitmaakt.

. . .

Gewis denkt niemand er aan, den eigenaar te verplichten het vast goed steeds voor den handel te behouden, wanneer hij billijke redenen heeft om de bestemming daarvan te veranderen. Geene vergoeding kan van hem worden geëischt, wanneer hij geen profijt of voordeel trekt uit de meerderwaarde welke de huurder aan het vast goed had bezorgd en door de verandering van huurder werd tenietgedaan : in dergelijk geval kan, ongelukkig, de huurder verarmd zijn geworden, doch die verarming gaat niet gepaard met eene verrijking van den eigenaar. De cliënteel blijft niet gehecht aan het vast goed dat voor de zaak zelf niet meer bestaat.

. . .

Een wetsvoorstel, hebbende ten doel meer veiligheid te verschaffen aan de huurders van landelijke goederen en regeling te brengen in de rechten van den uitgaanden pachter en van zijn opvolger betreffende de verbeteringen door zijn arbeid toegebracht, werd bij de Kamer ingediend en deze heeft het spoedig op hare dagorde gebracht.

Terecht beriepen de ondertekenaars van het voorstel zich op de noodzakelijkheid de landbouwvoortbrenging te doen toenemen.

Doch de zoo talrijke klasse van de kleine en de gemiddelde handelaars, — waarvan het bestaan zoo erg bedreigd is —, heeft evenveel aanspraak op bezorgdheid van haren toestand.

Hare bedrijvigheid is een hoofdzaak voor het economisch leven der natie; zij is het die, voortdurend aangesproken, aan de Schatkist van den Staat een aanzienlijk deel der geldmiddelen verschaft, die deze noodig heeft.

Zij behoort bij de troepen der eerste linie van de belastingbetalers.

Blijkbaar is het onmogelijk dat beschermingsmaatregelen, die hoegenaamd niet overdreven zijn, haar langer worden ontzegd.

Het beginsel van den onroerenden eigendom wordt niet geschaad door het feit, dat men benevens dien eigendom een anderen eigendom erkent, die uit den arbeid voortvloeit, te weten : den nijverheidseigendom, en dat men regelen bepaalt voor de verstandhouding die tusschen deze twee broeders heerschen moet.

P. WAUWERMANS,
