

SÉNAT DE BELGIQUE

SÉANCE DU 8 AVRIL 1930

Rapport de la Commission de la Justice, chargée de l'examen du Projet de Loi portant des modifications au Titre VIII du Livre III du Code civil.

(Voir les n° 64, 130, 195, les feuilles d'amendements I à III (session de 1928-1929), les Annales parlementaires de la Chambre des Représentants, séances des 18, 24, 25, 26 et 30 avril 1929 et le n° 181 (session de 1928-1929) du Sénat.)

Présents : MM. DU BOST, président ; ASOU, CROKAERT, DE CLERCQ, DISIÈRE, JANSEN, LAFONTAINE, LEGRAND, le baron MEYERS, TSCHOFFEN, VAN FLETEREN, VINCK et LIGY, rapporteur.

MADAME, MESSIEURS,

L'Exposé des Motifs du projet de loi soumis aux délibérations du Sénat fait justice de l'idée fausse autant qu'anti-juridique que d'aucuns ont voulu exprimer sous le nom de propriété commerciale.

Que désiraient-ils, en effet, baptiser de ce nom ?

Tantôt : « l'ensemble des droits qui naissent au profit du locataire, contre le bailleur, du fait qu'il a exploité, continûment, dans l'immeuble loué, un commerce ou une industrie ». (Exposé des Motifs, cité, p. 2, col. 1) (1).

Ou bien « un groupement de valeurs, de biens corporels et incorporels, mobiliers et immobiliers, établi de par la volonté des parties en vue de l'exercice d'un commerce, soit donc : la clientèle, le droit au bail ou la maison de commerce elle-même, la marque de fabrique, le brevet d'invention, l'enseigne, les marchandises et le matériel d'exploitation,

les machines et les outils, le droit de monopole pour la vente d'un produit, des dessins ou modèles industriels (2). »

Dans l'opinion commune, la propriété commerciale « serait constituée par la clientèle, l'achalandage, le matériel, l'enseigne, les installations attachées au fonds de commerce » ; le droit au bail pendant la durée de celui-ci, même pour quelques-uns, le droit pour le locataire d'obtenir le renouvellement du bail, au delà des limites fixées par celui-ci et des indemnités d'éviction au cas où l'immeuble serait loué à tout autre commerçant y seraient compris (3).

A cet ensemble, la notion d'une propriété commerciale n'est pas d'application.

L'Exposé des Motifs rappelle très opportunément que « le droit de propriété,

(1) Chambre des Représentants. Session de 1928-1929. Document n° 64.

(2) Voir une intéressante étude de M. l'avocat Varendonck, à Gand, sur la propriété commerciale. Gand, Van Rysselberghe et Rombaut, place d'Armes, 1, 1928, p. 9, al. 3 et 5.

(3) La répression de la concurrence déloyale en matière de baux commerciaux. Exposé des motifs et avant-projet de loi par Reyntiens, Hallemans et Leger, avocats, à Bruxelles, sous la direction de M. Paul Crokaert, avocat et sénateur, à Bruxelles, page 4, col. 2.

droit à une chose, droit réel, perpétuel de sa nature, impliquant le pouvoir juridique d'user, de jouir, de disposer de cette chose et d'exercer ce pouvoir envers tous, ne peut servir à dénommer un droit purement personnel et relatif, simple droit de créance contre un bailleur déterminé, issu d'un contrat dont les effets sont limités à peu d'années et ne valant qu'entre les contractants ».

On conçoit très bien qu'un fonds de commerce soit l'objet d'une propriété. Le fonds de commerce est un ensemble de choses mobilières, existant dans le commerce, et susceptibles de propriété comme de transmission à titre gratuit autant qu'à titre onéreux.

Dans un arrêt du 9 messidor, an XI, la Cour de cassation, en France, ayant à statuer sur l'étendue et la portée du legs d'usufruit d'un fonds de boutique — comme, jadis, on dénommait le fonds de commerce — définissait celui-ci : « une généralité de meubles fongibles dont la propriété passe irrévocablement à un légataire, sauf à rendre, lors de la cessation de l'usufruit, la valeur en numéraire de la dite généralité de meubles ainsi légués » (1).

Dalloz reconnaît dans le fonds de commerce un ensemble d'objets purement mobiliers, susceptibles de propriété comme de saisie-exécution (2).

Pour Laurent, il y a dans le fonds de commerce, d'une part, des marchandises et du mobilier, d'autre part, quelque chose d'incorporel : « L'achalandage ou la clientèle qui s'attache à une maison à raison de l'intelligence et de la bonne réputation de ceux qui la dirigent; » c'est, dit-il, « l'élément moral du commerce; mais, au point de vue du droit, il tend à un bénéfice, donc à une somme d'argent; objet mobilier, partant, il doit être rangé parmi les meubles » (3).

(1) MERLIN, *Répertoire de jurisprudence*, V° Usufruit, § 4, n° VIII, tome XXXV, p. 402, col. 2.

(2) DALLOZ, *Répertoire de législation*, V° Biens, tome VI, p. 237, n° 213.

(3) LAURENT, *Droit civil*, tome V, p. 632, n° 513.

Mais, vouloir comprendre, dans la notion de « propriété commerciale », l'ensemble des droits naissant, au profit du locataire et contre le bailleur, du fait que le locataire a exploité continuellement dans l'immeuble loué un commerce ou une industrie, bien plus, le droit pour le locataire d'obtenir le renouvellement du bail au delà des limites fixées par la convention, c'est énoncer une fausse doctrine et méconnaître le sens légal des mots.

Dans l'Exposé des motifs de la proposition de loi que l'honorable M. Wauvermans déposa à la Chambre des Représentants, concernant la propriété commerciale, cet honorable membre admet, d'ailleurs, que « la non-adéquation du terme propriété commerciale », à ce qu'il entend protéger, est manifeste. Et, pour justifier son opinion, il cite, très à propos, un extrait de la préface rédigée par M. le professeur Perreau pour le livre de M. Henri Rivet : « La Protection de la Propriété commerciale » (4).

Votre Commission, Madame, Messieurs, se ralliant complètement à l'opinion du Gouvernement sur ce point, a complètement écarté du débat l'idée d'une propriété commerciale à protéger en l'occurrence et a adopté l'intitulé du projet soumis à vos délibérations.

* *

Quelles sont les réclamations qui ont, en la matière, amené l'intervention du législateur ?

Les commerçants locataires se plaignent parce que :

La durée minima du bail n'est pas fixée par la loi, mais est laissée, au contraire, au libre choix des contractants;

Liberté est donnée aux propriétaires d'interdire la cession, par le locataire, de son bail (art. 1717 C. civ.);

(4) Proposition de loi du 3 février 1927. Documents de la Chambre des Représentants, session de 1926-1927, n° 92, p. 3.

La loi permet, en la matière, le pacte comissoire (art. 1183 C. civ.);

Le locataire sortant n'a pas le droit de se faire payer les améliorations qu'il a faites à l'immeuble (art. 1723 C. civ.);

Le locataire ne peut, à la fin du bail, profiter de la plus-value qu'il a procurée à l'immeuble.

(Exposé des motifs, page 2, alinéa 5.)

En vue de donner satisfaction aux locataires, le Gouvernement suggère de modifier certaines dispositions du Code civil.

Les modifications proposées avec les changements que la Chambre des Représentants y a apportés, ont retenu toute l'attention de votre Commission, qui a consacré à leur examen plusieurs longues séances.

Étudions successivement les articles du projet.

ARTICLE PREMIER.

La clause-résolutoire expresse est réputée non écrite.

A l'unanimité de ses membres, votre Commission a approuvé ce texte, en tant, toutefois, qu'il ne s'applique qu'aux baux à loyer. L'article 1762^{bis}, à insérer dans le Code civil, y figurera, en effet, dans la section II du titre VIII qui traite « Des règles particulières aux baux à loyer ».

Sa portée limitée n'est donc pas un instant douteuse.

La conséquence du projet sera qu'en matière de baux à loyer, le contrat de bail ne pourra être résolu que par décision de justice et après que le juge aura, en toute hypothèse, apprécié si la gravité de l'inexécution par l'une des parties de ses engagements contractuels justifie la résolution poursuivie devant lui par l'autre partie (art. 1184 C. civ.)

C'est une première satisfaction donnée aux réclamations des locataires et dont certainement les propriétaires ne seront pas fondés à s'en plaindre, puisqu'en cas de lésion de leurs droits, le juge sera

appelé à intervenir et autorisé à prononcer la résiliation du bail.

ART. 2.

Cet article comprend diverses dispositions à introduire dans le Code civil pour y former une section nouvelle du titre VIII, la section II^{bis}.

ART. 1762³.

De l'interdiction de céder le bail.

Le Gouvernement, pour des motifs que votre Commission a approuvés, propose de réputer non avenue la clause des contrats de bail portant interdiction « de céder ou de sous-louer un immeuble ou une partie d'immeuble qui, par sa nature ou par la convention expresse ou tacite des parties, est principalement destinée à l'exercice d'un commerce, à la condition toutefois, que la cession ou la sous-location soient faites ensemble avec la cession du fonds de commerce ».

La Chambre a voté, sous l'article 1762⁴, le texte proposé par le Gouvernement.

Votre Commission s'est unanimement ralliée au principe; mais elle demande au Sénat de modifier l'article en y supprimant les mots « sous-louer » et « sous-location ».

Qu'est-ce que la cession et qu'entend-on par sous-location?

En théorie, la cession est la vente par le locataire à un tiers de ses droits; la sous-location emporte l'idée, non d'un contrat de vente, mais d'un contrat de louage; c'est une location. Mais, dans la pratique, d'innombrables difficultés, dues principalement à ce que les personnes ignorantes du droit emploient indifféremment l'une et l'autre expression, pour exprimer la même idée du transfert du bail, en tout ou en partie, à un autre occupant, naissent de l'emploi concurrent des deux expressions.

Comment le juge discernera-t-il l'intention des parties?

D'autre part, l'interdiction de céder

le bail emporte-t-elle l'interdiction de sous-louer et réciproquement ?

Autre source de procès sans nombre (1).

La Commission propose de n'employer qu'un seul mot, celui de *céder* ou celui de *cession*.

On comprend difficilement qu'un locataire cède son commerce sans céder à la fois son droit de bail. Or, la possibilité en fait de la location d'un fonds de commerce ne se conçoit pas. Louer des marchandises, destinées à être vendues et remplacées par d'autres, est une impossibilité radicale. « La location d'une chose implique pour le locataire l'obligation de la conserver et de la rendre à la fin du bail » (art. 1709 et 1730 C. civ.) (2). Il ne semble donc pas que la location ou la sous-location d'un fonds de commerce soit chose réalisable. La cession seule est à envisager.

Mais, si la cession seule est admissible pour le fonds de commerce, pourquoi les parties seraient-elles autorisées à conclure, à côté d'un contrat de cession pour le fonds de commerce, un contrat de sous-location pour la maison dans laquelle s'exerce le commerce ?

Il y a d'autant plus lieu de ne pas l'admettre que, d'accord avec le projet voté par la Chambre, la Commission propose de ne permettre la cession du bail par le locataire que si elle porte sur la totalité de l'immeuble occupé par lui et si la cession du bail se fait en même temps que la cession du fonds de commerce.

Si donc, comme le projet soumis au Sénat le prévoit, en ce qui concerne le bailleur (art. 1762³ § 2), le locataire veut céder le bail pour partie, ou s'il veut céder le tout sans céder en même temps le fonds de commerce, l'interdiction de céder contenue au contrat de location devrait être respectée.

(1) Voir BELTJENS, *Encyclopédie du droit civil*, sous l'article 1717, tome V, page 363, n^{os} 22, 23 et 24. — LAURENT, *Droit civil*, tome XXV, page 243, n^{os} 214, 215 et 216.

(2) Voir LAURENT, *Droit civil*, tome XXV, p. 74, n^o 63 et note.

Cette deuxième satisfaction donnée aux réclamations des commerçants locataires, sera certainement appréciée par eux.

Justifiée par les considérations de l'Exposé des motifs (3), elle est, toutefois, tempérée dans son application par deux réserves en faveur des propriétaires.

La première consiste dans le droit pour le propriétaire de s'opposer à la cession projetée, s'il a de justes motifs pour le faire.

La seconde, dans la stipulation que le cessionnaire et le locataire cédant resteront solidairement tenus, vis-à-vis du propriétaire, de toutes les obligations que le bail, conclu entre le propriétaire et le locataire cédant, imposait à ce dernier.

S'il est juste de ne pas interdire la cession du bail parce qu'une convention de bail a, généralement, en vue l'usage de la chose louée, beaucoup plus que la personnalité du locataire, il est néanmoins équitable autant que juridique que le locataire, admis à céder son bail, reste tenu, vis-à-vis du propriétaire, solidairement avec le cessionnaire, de toutes les obligations prises par ce dernier vis-à-vis du propriétaire. Bien entendu, il ne répondra pas des obligations plus lourdes ou supplémentaires que le cessionnaire aurait assumées vis-à-vis du locataire cédant.

Dans ces conditions, les propriétaires n'auront pas à se plaindre sérieusement des dispositions nouvelles.

Les paragraphes 3 et 4 du projet voté par la Chambre sont modifiés par les paragraphes 3, 4, 5, 6 et 7 des propositions de la Commission.

D'abord, quant aux délais pour le recours du locataire, en cas de refus du propriétaire de consentir à la cession, s'il a de justes motifs à opposer à la demande du locataire.

Comme dans le projet de la Chambre, l'acte constatant les clauses et conditions de la cession projetée doit être

(3) Exposé des motifs, pp. 5 et 6.

notifié par le locataire cédant au bailleur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception (§ 3).

Ensuite, le délai de huit jours pour la réponse du bailleur a semblé trop court; le paragraphe 4 propose d'accorder quinze jours au bailleur pour donner connaissance de son refus au locataire.

Si le bailleur ne répond pas à la notification, le défaut de réponse implique adhésion du propriétaire à la cession (§ 7).

Si le bailleur répond par un refus contenant l'indication des motifs, le locataire aura huit jours pour se pourvoir en référé devant le Président du tribunal civil de première instance, appelé à statuer sur les justes motifs du refus (§ 5).

En cas d'absence de recours du locataire, le refus est définitif (§ 6).

La procédure est donc simple et peu coûteuse.

Mais, qu'entend-on par *justes motifs* ?

Le juge aura à les apprécier dans chaque cas. A titre d'indication, on pourrait citer l'insolvabilité notoire du cessionnaire, le peu de considération dont il jouirait, son animosité personnelle contre le bailleur. Mais, détailler les cas n'est pas à essayer.

Y aura-t-il appel de la décision du juge des référés ?

Votre Commission estime que, dans les limites fixées par les lois sur le ressort, l'appel devant la Cour d'appel est de droit.

ART. 1762⁴.

Des droits des locataires à la fin du bail

L'article 1762³ tranche la question du droit du locataire de céder son bail, au cours du contrat.

Il y a lieu, maintenant, d'envisager la question des rapports du propriétaire et du locataire au moment où le bail a pris fin.

C'est le point le plus délicat du problème.

La solution en est si difficile et si complexe qu'en France, la loi qui intervint, le 30 juin 1926, en vue de régler les rapports entre locataire et bailleur en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel, ne fut votée qu'après que de nombreux projets, déposés de 1911 à 1919, eurent vu le jour et après de longues discussions (voir l'Exposé des motifs de la proposition de M. Wauwermans, p. 1). Encore la loi dut-elle, le 24 avril 1927, être interprétée par une loi nouvelle !

Précisons les éléments de la question.

Que demandent les locataires commerçants ?

Ils voudraient qu'un droit de préférence pour le renouvellement du bail à son expiration fût consacré par la loi au profit du locataire occupant.

C'est le principe que consacre, en France, la loi de 1926 (art. 2); c'est le principe dont s'inspire la proposition de loi de l'honorable M. Wauwermans (art. 4, § 1).

Le motif, c'est que le locataire aurait le droit « de conserver, de s'opposer à l'enlèvement, au profit d'un tiers, à la destruction sans cause justifiée, de ce qu'il a créé ou acquis par son effort personnel. Il doit être garanti contre une expropriation qui, pour raison, ne pourrait invoquer que soit la poursuite d'un enrichissement injustifié, soit le mauvais gré ou l'intention de nuire. » (Exposé des motifs de la proposition de l'honorable M. Wauwermans, page 4, 5^e alinéa.)

Le Gouvernement a justement repoussé le principe, comme contraire à l'essence même du droit de propriété du bailleur.

L'Exposé des motifs du projet s'en explique clairement. On y lit notamment ce qui suit, page 8, alinéa 3: « Le droit du locataire au renouvellement indéfini du bail a pour premier effet de priver le propriétaire, contre son gré, du droit d'user, de jouir et de disposer de la chose. Il supprime donc ou suspend indéfiniment tous les attributs du droit

de propriété pour n'en plus laisser subsister qu'un simple droit à une redevance périodique. »

MM. Reyntiens et consorts, dans leur étude citée, page 5, colonne 2, écrivent très justement : « Il est un fait que les défenseurs les plus acharnés de la propriété commerciale ne pourront contester. Le droit au renouvellement du bail est contredit par les principes fondamentaux de notre droit : le droit du propriétaire sur son bien, la liberté contractuelle des parties et la durée limitée des baux. Ce sont là des principes dominants et on n'y saurait porter atteinte sans ébranler les colonnes les plus robustes de notre législation civile. »

A la Chambre des Représentants, l'adoption, par assis et levé, de l'amendement de MM. Carton de Wiart et consorts, destiné à remplacer les dispositions des articles 1762⁵ et 1762⁶, entraîna le rejet de la proposition de la Commission de la Chambre qui avait adopté l'article 4 de la proposition de loi de M. Wauwermans, accordant au locataire le droit d'obtenir, à conditions égales, le renouvellement de son bail, par préférence à toutes autres personnes, pour une durée de neuf ans. (*Annales Parlementaires* de 1928-1929, p. 1686, col. 1, al. 16 et 1690, col. 1, al. 1 à 4.)

Mais, si le projet du Gouvernement a le respect des droits des propriétaires, il a reconnu, d'autre part, que, dans certains cas, l'abus, par le propriétaire, de son droit, peut engendrer, au profit de certains locataires, une action en dommages-intérêts.

M. Camille Rogier, dans les *Annales commerciales, judiciaires et fiscales*, année 1925, n° 3, page 50, avait émis cette considération, pleine de bon sens et de modération, que : « S'il résulte des faits de la cause que le propriétaire refuse le renouvellement d'un bail pour s'approprier ou pour céder à un autre les bénéfices que l'on peut trouver à réinstaller un commerce identique à celui du locataire sortant, à prendre

l'apparence d'un successeur, il peut y avoir lieu à des dommages-intérêts. »

Cette notion, saine et juste, de l'abus à réprimer, est l'application du principe d'éternelle justice que nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui.

Si ce principe n'est pas formellement inscrit dans nos lois, celles-ci en contiennent de nombreuses conséquences (articles 548, 554, 555, 570, 599, 867, 1241, 1312, 1437, 1673, 1926, C. civ.); la jurisprudence en fait, journellement, l'application, et la doctrine le définit et en indique le fondement et les conditions.

« Cette action, écrivent Aubry et Rau (1), dont on ne trouve au Code civil que des applications spéciales, doit être admise d'une manière générale, comme sanction de la règle d'équité qu'il n'est pas permis de s'enrichir aux dépens d'autrui, dans tous les cas où le patrimoine d'une personne se trouvant, sans cause légitime, enrichi au détriment de celui d'une autre personne, celle-ci ne jouirait, pour obtenir ce qui lui appartient ou ce qui lui est dû, d'aucune action naissant d'un contrat, d'un quasi-contrat, d'un délit ou d'un quasi-délit.

Cette action tend à la restitution de l'objet même, dont l'un des patrimoines a été dépouillé au profit de l'autre, lorsque aucun obstacle de fait ou de droit ne s'oppose à cette restitution en nature et, au cas contraire, à la restitution de la valeur qui en forme la représentation ».

Mais comment s'expliquer, si le principe de l'action est depuis toujours connu, que, jusqu'ici, les locataires n'aient jamais essayé de s'en servir contre leurs propriétaires ?

[D'abord, sans aucun doute, parce que le plus grand nombre des revendications formulées aujourd'hui sont d'une exagération manifeste. Ensuite, parce qu'au

(1) *Cours de droit civil français*, d'après la méthode de Zachariæ, par MM. Aubry et Rau, tome VI, p. 246, al. 3.

point de vue du droit, il paraît excessif que le locataire soit fondé à réclamer du bailleur une indemnité pour une époque à laquelle le bail a pris fin, où tous les droits naissant pour lui du contrat de location sont, par la volonté même des parties, anéantis !

Pour éviter tout doute, il faut que la loi intervienne; un texte explicite doit consacrer le droit du locataire à indemnité lorsque le bail n'est pas renouvelé à son profit et qu'il y a dommage établi.

C'est ce que le projet du Gouvernement avait cherché à réaliser (art. 1762⁵ et 1762⁶ du projet); c'est ce que l'amendement de MM. Carton de Wiart et consorts poursuit avec plus de précision; ce sont les principes que la Commission de la Justice, par 9 voix contre 1, a l'honneur de demander au Sénat d'appliquer.

Si un membre a voté contre, c'est parce qu'il aurait préféré que la loi prévît, au profit du locataire sortant, comme en France, un droit de préférence pour la continuation du bail.

L'article 1762⁴ du projet voté par la Chambre des Représentants est conçu comme suit :

« Si, à l'expiration du bail, la jouissance du bien loué expressément pour l'exploitation d'un commerce de détail, est reprise par le bailleur ou attribuée à une autre personne que le locataire qui en a demandé le renouvellement, celui-ci a droit, à charge du bailleur, à une indemnité qui sera calculée à raison de l'enrichissement qu'il a procuré au bailleur par la création ou le développement de son commerce. »

Il est complété comme suit par l'article 1762⁵ :

« Chacune des parties peut faire fixer contradictoirement par le Tribunal compétent l'indemnité due éventuellement en vertu de l'article 1762⁴.

» La demande pourra être introduite même avant l'expiration du bail. »

Votre Commission reproche à ce texte

de manquer de précision à différents points de vue.

Première observation. — Le texte ne stipule pas si le propriétaire qui, à la fin du bail, veut reprendre la maison louée, soit pour y habiter lui-même, soit pour la donner en location à un tiers, sera tenu à indemnité même si aucun commerce n'y est plus exercé. Il est pourtant à remarquer que, si le propriétaire ne s'installe pas dans la maison pour y faire le commerce ou s'il n'y laisse pas entrer un autre commerçant exerçant le même commerce ou un commerce analogue à celui du précédent locataire, il ne pourrait encourir vis-à-vis du locataire sortant la moindre responsabilité. Comment justifier, en effet, qu'une personne dont l'activité a procuré à une maison de commerce une certaine réputation, serait lésée parce que le propriétaire de l'immeuble, à la fin du bail, reprendrait la disposition de son bien en n'y exerçant pas ou en ne permettant pas d'y exercer le commerce pratiqué jusque-là? Le locataire n'aurait en ce cas procuré à l'immeuble aucune plus-value; l'immeuble, après son départ, n'aurait que l'importance dérivant de sa situation et de son aménagement intérieur; choses indépendantes de toute collaboration du locataire.

Votre Commission propose donc de dire que le droit du locataire sortant est subordonné à la condition que le bailleur occupe la propriété en vue d'y exercer le même commerce ou un commerce analogue ou la donne en location dans le même but.

Deuxième observation. — Le projet voté par la Chambre porte que « le locataire a droit, à charge du bailleur, à une indemnité qui sera calculée à raison de l'enrichissement qu'il a procuré au bailleur par la création ou le développement du commerce ». Ce texte ne sera-t-il pas, comme on l'a d'ailleurs dit à la Chambre, un nid à procès? Quel locataire ne soutiendra pas qu'en établissant, dans une maison non destinée au commerce un débit quelconque, ou en développant

dans une mesure, si peu importante soit-elle, le commerce qui s'y pratiquait, il aura enrichi son bailleur ? Votre Commission, effrayée des conséquences de la proposition, n'a pu s'y rallier sans d'importantes restrictions.

Comment, en effet, l'enrichissement se constatera-t-il ? D'après quelles bases le juge devra-t-il le fixer ? Quels éléments devront entrer en ligne de compte pour l'établir ?

L'article 1762⁶ du projet du Gouvernement indiquait, au moins, une base. Il portait : « Lorsque le nouvel occupant exerce, dans le bien loué précédemment, un commerce similaire à celui de l'ancien locataire, l'indemnité représente la plus-value procurée à ce bien par l'ancien locataire, par la création ou le développement du commerce, dans la mesure où le nouvel occupant profite de cette plus-value. »

C'était quelque chose.

Le texte fournissait au juge, au moins un élément important pour l'évaluation de l'indemnité.

Les magistrats n'auraient pas été appelés à statuer à l'aveuglette sur le montant du préjudice.

Votre Commission en a repris l'idée dans ses amendements en proposant au Sénat de décider que « l'indemnité à allouer au locataire sera calculée d'après la *part de plus-value* du revenu locatif que le locataire aura contribué à procurer à l'immeuble, soit par la création, soit par le développement du commerce ».

Troisième observation. — Ne fallait-il pas donner aussi au juge une base pour l'appréciation de l'augmentation du revenu locatif ?

Sans doute, le locataire sera admis à faire preuve de cette augmentation par tous moyens de droit, témoins compris ; mais, ne convient-il pas de dire de quelle augmentation le locataire devra justifier pour être fondé à réclamer indemnité et comment il sera appelé à l'établir.

Cette restriction au principe absolu du droit à indemnité est d'autant plus indispensable qu'il y a lieu de reconnaître que, si le locataire a, durant le bail, exécuté le contrat d'une manière qui, pour l'avenir, laissera peut-être quelque avantage au bailleur, la loi lui assure le bénéfice de cet avantage à charge d'un cocontractant qui n'est coupable d'aucun manquement à ses obligations dérivant de la convention de bail.

Supposons qu'au lieu d'exploiter le commerce avec intelligence et succès, le locataire, comme il arrive fréquemment, soit négligent, incapable ou dépensier et que, par sa faute, il laisse déprécier un immeuble jouissant d'une indiscutable renommée, le législateur interviendra-t-il pour assurer au propriétaire, contre le locataire en faute, une juste indemnité ?

N'objectera-t-on pas que cette éventualité est un des risques du contrat de louage ?

Mais, s'il en est ainsi pour les risques malheureux, pourquoi en serait-il autrement pour les éventualités favorables au propriétaire ?

Si cette observation de bon sens ne doit pas écarter d'une manière complète le principe du projet, il importe néanmoins de n'admettre le droit à indemnité que dans une mesure prudente et équitable.

Aussi, votre Commission estime-t-elle juste que le locataire ne soit fondé à obtenir ce droit que s'il prouve devant le tribunal appelé à connaître du litige que l'augmentation du revenu locatif est, pour la moyenne des trois dernières années de son occupation, supérieure, au moins du quart, au revenu locatif des trois premières années de la période de bail en cours.

Comment faire la preuve de cette augmentation du revenu locatif de l'immeuble ?

Un membre avait proposé qu'elle fût fournie par la production des livres du commerçant, livres qu'il est obligé de

tenir aux termes de l'article 8 de la loi du 15 décembre 1872 sur les livres de commerce (art. 16, Code de commerce). C'était, d'après lui, un moyen de contrôle certain et sûr des assertions du locataire quant à l'augmentation de ses affaires.

Il fut objecté que si la loi est, en effet, formelle quant à l'obligation des commerçants de tenir des livres, il est néanmoins certain, en fait, que dans la grande généralité des cas, elle n'est pas observée; d'où l'impossibilité pour quantité de locataires, notamment pour les plus intéressants d'entre eux parce que les moins aisés, de bénéficier des avantages de la loi.

D'autre part, ne serait-il pas imprudent d'enlever au juge appréciation entière de la situation en ne limitant d'aucune manière les moyens d'investigation de la justice ?

Il ne fut pas autrement insisté sur la proposition.

Il ne sera peut-être pas inutile d'ajouter que la preuve contraire est réservée au propriétaire par les mêmes voies que celles prévues pour la preuve directe.

Quatrième observation. — Faut-il limiter l'indemnité à accorder éventuellement au locataire ?

Votre Commission, par dix voix contre une, a été de cet avis.

Elle a trouvé l'idée de la limitation dans l'avant-projet de loi de MM. Reyniens et consorts (art. 2, § 2). Elle la croit justifiée.

Le propriétaire a concédé bail alors que la maison était peu favorablement située, que le débit qui s'y exerçait était restreint et ne présentait pas de chances de prospérité. Il n'en est pas moins tenu pour une période de plusieurs années, les baux étant généralement conclus pour neuf ans, à ne pas augmenter le prix de location convenu. Mais, voici que, par une série de circonstances : la prospérité imprévue du quartier où est situé l'immeuble, la création dans le voisinage d'une station, d'un théâtre, d'un marché, beaucoup

plus que par l'activité du locataire, le commerce exercé dans l'immeuble prend un développement considérable; à la fin du bail, le propriétaire peut-il être exposé à devoir, s'il n'entend pas louer la maison au locataire sortant, lui restituer non seulement les maigres loyers légitimement reçus, mais une somme supérieure, peut-être, à leur montant ?

Le locataire n'a rien fait pour créer la chose qui lui a procuré à lui-même, pendant des années, de plantureux bénéfices; il ne lui a coûté que la peine de s'y installer. Et il serait fondé à y rester malgré le propriétaire ! Pour éviter quelques abus, s'exposera-t-on à en susciter d'autres beaucoup plus nombreux ? Votre Commission, qui admet avec le Gouvernement, le droit du locataire sortant à une indemnité, estime que cette indemnité doit être, en toute hypothèse, modérée. Par huit voix contre trois, elle propose au Sénat de décider qu'elle ne sera jamais supérieure à une année de loyer, en principal, contributions et accessoires. C'est l'objet de la disposition figurant au dernier alinéa de l'article 1762⁴ amendé.

Cinquième observation. — Une dernière remarque sur laquelle il importe d'insister, c'est qu'en toute hypothèse le locataire n'aura droit à l'indemnité que pour la part d'augmentation de plus-value de l'immeuble provenant de son intelligence et de son activité commerciales propres.

Le paragraphe 2 de l'article 1762⁴ énonce très formellement cette condition et le juge devra en tenir rigoureusement compte dans l'appréciation des faits. Si d'autres causes dérivant de la situation du bien, de la transformation du quartier dans lequel il est compris ou de toutes circonstances indépendantes des efforts du locataire, ont contribué au développement du commerce ou de l'industrie exercés dans l'immeuble, les magistrats auront à ne point les perdre de vue pour ne donner d'indem-

nité au locataire que dans les limites de ce qui est la résultante de ses efforts personnels.

ARTICLES 1762^b à 1762^r.

Ces articles n'ont soulevé aucune objection. La Commission ne propose à l'article 1762^b qu'une modification de forme; à l'article 1762^r, elle croit utile d'ajouter que les contestations en la matière seront instruites et jugées comme sommaires et urgentes afin d'assurer, dans le temps le plus court possible, leur solution.

* * *

N'oublions pas de signaler, pour ne pas encourir de reproche d'omission, que, si la Chambre n'a admis ni l'article 2 du projet de sa Section centrale, qui

fixait un minimum de durée pour les baux à loyer, ni l'article 1762^s du projet du Gouvernement accordant indemnité au locataire pour améliorations ou changements apportés par lui à l'immeuble loué, aucune proposition de reprendre ces dispositions ne fut formée au sein de votre Commission.

* *

Sous le bénéfice des observations qui précèdent et des amendements qu'elle formule, la Commission a l'honneur, Madame, Messieurs, de vous proposer, à l'unanimité des membres présents moins une abstention, l'adoption du projet de loi.

Le Rapporteur,
A. LIGY.

Le Président,
DU BOST.



**Projet voté par la
Chambre des Représentants.**

ARTICLE PREMIER.

La disposition suivante est insérée au Code civil où elle forme l'article 1762*bis* :

La clause résolutoire expresse est réputée non écrite.

ART. 2.

Les dispositions ci-après forment la section II*bis* du Titre VIII du Livre III du Code civil, sous l'intitulé : « Des règles particulières à certains baux à loyer. »

Art. 1762³. — L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble, qui par la convention expresse 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.

Toutefois, lorsque le bailleur s'est réservé une partie de l'immeuble pour l'habiter lui-même ou y faire habiter sa famille, l'interdiction de céder le bail reste valable.

Dans les trente jours de la signification du projet de cession, le bailleur peut y refuser son agrément s'il en a de justes motifs et, dans les huit jours de ce refus, le preneur peut se pourvoir devant le président du tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble pour faire statuer sur le refus par voie de référé.

Dans le même délai de trente jours, le bailleur peut demander devant la même juridiction que le prix du loyer

Projet amendé par la Commission.

ARTICLE PREMIER.

(Comme ci-contre.)

ART. 2.

(Comme ci-contre.)

Art. 1762³. — 1^{er} alinéa. — *Le locataire a le droit, nonobstant toutes conventions contraires, de céder pour le tout son bail, s'il s'agit, par l'accord exprès ou tacite des parties, d'un immeuble destiné à l'exercice d'un commerce et si la cession est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce.*

2^e alinéa. (Comme ci-contre.)

L'acte constatant les conditions de la cession projetée entre le locataire et un tiers est notifié au bailleur par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

Le bailleur qui croit avoir de justes motifs de refuser son assentiment est tenu, dans les quinze jours de la réception de la lettre, de notifier, par la même voie, au locataire, son refus.

En ce cas, le preneur peut, dans la quinzaine de la réception de la réponse,

**Ontwerp door de Kamer der Volks-
vertegenwoordigers goedgekeurd.**

EERSTE ARTIKEL.

De volgende bepaling wordt als artikel 1762^{bis} in het Burgerlijk Wetboek ingevoegd :

Het uitdrukkelijk ontbindend beding wordt als niet geschreven aangezien.

ART. 2.

De volgende bepalingen vormen afdeeling II^{bis} van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, onder den titel : « Regelen welke bijzonder betrekking hebben op sommige huurovereenkomsten. »

Art. 1762^a. — Het verbod om de huur af te staan of om een vast goed of gedeelte van vast goed in onderhuur te geven, dat bij uitdrukkelijke of stilzwijgende overeenkomst van partijen bestemd is tot het drijven van een handel, wordt als niet bestaande aangezien indien de afstand of de onderverhuring samen met den afstand van de handelszaak geschiedt.

Wanneer, echter, de verhuurder zich een gedeelte van het onroerend goed heeft voorbehouden om het zelf te bewonen of het door zijn familie te doen bewonen, blijft het verbod de pacht over te dragen, bestaan.

Binnen dertig dagen na de beteekening van het ontwerp van afstand, kan de verhuurder zijn instemming daarmee weigeren indien hij er billijke redenen toe heeft, en binnen acht dagen na die weigering kan de huurder de zaak aanbrengen bij den voorzitter van de rechtbank van eersten aanleg van de plaats waar het vast goed gelegen is, opdat over de weigering in kortgeding uitspraak worde gedaan.

Binnen denzelfden termijn van dertig dagen kan de verhuurder voor dezelfde rechtsmacht vragen dat de huurprijs

**Ontwerp
door de Commissie gewijzigd.**

EERSTE ARTIKEL.

(Als hiernaast.)

ART. 2.

(Als hiernaast.)

Art. 1762^a. — Alinea 1. — *De huurder heeft het recht, niettegenstaande elke strijdige overeenkomst, voor het geheel zijn huur af te staan, zoo het, bij uitdrukkelijke of stilzwijgende overeenkomst van partijen, een vast goed geldt bestemd voor de uitoefening van een handel en zoo de afstand geschiedt samen met den afstand van de handelszaak.*

Alinea 2 (Als hiernaast.)

De akte die de voorwaarden van de tusschen den huurder en een derde voorgenomen overlating vaststelt, wordtaanden verhuurder beteekend bij een ter post aangeeteekend schrijven met kennisgeving van ontvangst.

De verhuurder die geldige redenen meent te hebben om zijn toestemming te weigeren, is gehouden, binnen vijftien dagen na ontvangst van den brief, langs denzelfden weg aan den huurder zijn weigering te beteekenen.

In dit geval kan de huurder, binnen veertien dagen na ontvangst van het

soit augmenté à concurrence de la valeur locative et que le preneur, le cessionnaire ou le sous-locataire fournissent, s'il y a lieu, des sûretés suffisantes.

Le preneur demeure tenu, à titre de caution solidaire du cessionnaire ou du sous-locataire, de toutes les obligations qui dérivent du bail et de la majoration éventuelle du loyer.

Art. 1762¹. — Si, à l'expiration du bail, la jouissance du bien loué expressément pour l'exploitation d'un commerce de détail, est reprise par le bailleur ou attribuée à une personne autre que le locataire qui en a demandé le renouvellement, celui-ci a droit, à charge du bailleur, à une indemnité qui sera calculée à raison de l'enrichissement qu'il a procuré au bailleur par la création ou le développement de son commerce.

se pourvoir en référé devant le président du tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble pour faire statuer sur le refus.

A défaut de recours dans le délai prévu, le refus est définitif.

L'absence de réponse de la part du propriétaire dans le délai prévu implique adhésion.

Le locataire qui a cédé son droit de bail demeure solidairement tenu, avec le cessionnaire, de l'exécution de toutes les conditions du bail cédé.

Art. 1762¹. — Si, à l'expiration du bail, la jouissance du bien loué en vue de l'exploitation d'un commerce de détail, est reprise par le bailleur pour y exercer le même commerce ou un commerce similaire, ou attribué dans le même but, à une personne autre que le locataire, celui-ci a droit à indemnité à charge du bailleur, dans le cas où il aurait, avant la fin du bail, demandé préférence pour le renouvellement du contrat.

Cette indemnité sera calculée d'après la part de plus-value du revenu locatif que le locataire aura contribué à procurer à l'immeuble, soit par la création, soit par le développement du commerce.

Elle ne sera due que si le revenu locatif de l'immeuble, pour la moyenne des trois dernières années de l'occupation, est supérieure, au moins du quart, au revenu moyen des trois premières années du bail en cours.

Le locataire fera la preuve de l'augmentation du revenu locatif par tous moyens de droit, même par témoins.

Le maximum d'indemnité à accorder au locataire, à charge du propriétaire, sera du montant du loyer dû pour la dernière année du bail.

Le paiement de l'indemnité n'est exigible qu'après l'expiration du bail.

tot beloop van de huurwaarde verhoogd worde en dat de huurder, de overnemer of de onderhuurder, zoo daartoe termen zijn, een voldoende zekerheid zou stellen.

De huurder blijft, als zijnde met den overnemer of den onderhuurder, hoofdelijk verantwoordelijke borg, gehouden tot al de verplichtingen die uit de huurovereenkomst en uit de eventueele verhooging van den huurprijs voortvloeien.

Art. 1762⁴. — Wordt, bij het verstrijken van de huurovereenkomst, het genot van het goed dat uitdrukkelijk voor het drijven van een kleinhandel wordt verhuurd, door den verhuurder overgenomen of toegekend aan een anderen persoon dan de huurder die de hernieuwing ervan heeft aangevraagd, dan heeft deze, ten bezware van den verhuurder, recht op een vergoeding, die wordt berekend naar rato van de verrijking welke hij den verhuurder bezorgd heeft door de oprichting of de uitbreiding van zijn handel.

antwoord, zich in kortgeding voorzien voor den voorzitter van de rechtbank van eersten aanleg van de plaats waar het vast goed gelegen is, om uitspraak te doen over de weigering.

Bij gebreke van voorziening binnen den bepaalden termijn, wordt de weigering definitief.

Het uitblijven van antwoord vanwege den eigenaar binnen den bepaalden termijn, sluit instemming in zich.

De huurder die zijn huurrecht heeft overgelaten, blijft aansprakelijk, met den overnemer, voor de uitvoering van al de bepalingen van de afgestane huur.

Art. 1762⁴. — Wordt, bij verstrijken van de huurovereenkomst, het genot van het goed dat door het drijven van een kleinhandel werd verhuurd, door den verhuurder overgenomen om er denzelfden of een gelijkaardigen handel te drijven of toegekend met hetzelfde doel aan een anderen persoon dan den huurder, dan heeft deze, ten bezware van den verhuurder, recht op vergoeding ingeval hij vóór het einde van de huur, voorkeur gevraagd heeft voor de hernieuwing van de huurovereenkomst.

Deze vergoeding wordt berekend volgens het deel van waardevermeerdering van het huurinkomen, die de huurder aan het goed heeft helpen bezorgen, hetzij door de oprichting, hetzij door de uitbreiding van den handel.

Zij is enkel verschuldigd indien het huurinkomen van het vaste goed voor de drie laatste jaren bewoning gemiddeld ten minste één vierde hooger is dan het gemiddeld inkomen der drie eerste jaren van de loopende huurovereenkomst.

De huurder bewijst de vermeerdering van het huurinkomen door alle rechtsmiddelen, zelfs door getuigen.

De maximum-vergoeding aan den huurder, ten bezware van den eigenaar, toe te kennen, is het bedrag van den huurprijs voor het laatste huurjaar verschuldigd.

Betaling van de vergoeding is pas vorderbaar na verstrijken van de huur.

Art. 1762⁵. — Chacune des parties peut faire fixer contradictoirement par le tribunal compétent l'indemnité due éventuellement en vertu de l'article 1762⁴.

La demande pourra être introduite même avant l'expiration du bail.

Le paiement de cette indemnité ne peut en tout cas être réclamée avant l'expiration du bail.

Art. 1762⁶. — Le droit à cette indemnité s'éteint et l'action est prescrite un an après l'expiration du bail.

Art. 1762⁷. — Toutes conventions contraires aux dispositions des articles 1762⁴ et suivants sont nulles si elles sont antérieures de plus d'un an à l'expiration du bail.

Art. 1762⁸. — Le tribunal du lieu de la situation de l'immeuble est seul compétent pour connaître des actions fondées sur l'article 1762⁴.

ART. 3.

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux baux en cours.

Art. 1762⁵. — (Comme ci-contre.)

Art. 1762⁶. — Le droit à l'indemnité, etc. (Comme ci-contre.)

Art. 1762⁷. — (Comme ci-contre.)

Art. 1762⁸. — Alinéa 1^{er}. (Comme ci-contre.)

2^e alinéa. — Ces actions seront instruites et jugées comme demandes sommaires et urgentes.

ART. 3.

(Comme ci-contre.)

Art. 1762⁵. — Elk van de partijen, kan door de bevoegde rechtbank de eventueel krachtens artikel 1762⁴ verschuldigde vergoeding op tegenspraak doen vaststellen.

De aanvraag mag zelfs vóór het verstrijken van de huurovereenkomst worden ingediend.

De betaling van die vergoeding kan in geen geval gevorderd worden vóór het verstrijken der huurovereenkomst.

Art. 1762⁶. — Het recht op die vergoeding vervalt en de vordering verjaart een jaar na het verstrijken van de huurovereenkomst.

Art. 1762⁷. — Al de overeenkomsten in strijd met de bepalingen van de artikelen 1762⁴ en volgende, zijn nietig indien zij sinds meer dan een jaar vóór het verstrijken van de huurovereenkomst gesloten zijn.

Art. 1762⁸. — Alleen de rechtbank van de plaats waar het vast goed is gelegen, is bevoegd om kennis te nemen van de vorderingen op grond van artikel 1762⁴.

ART. 3.

De bepalingen van deze wet zijn van toepassing op thans loopende huurovereenkomsten.

Art. 1762⁵. — (Als hiernaast.)

Art. 1762⁶. — Het recht op vergoeding enz. (Het overige als hiernaast.)

Art. 1762⁷. — (Als hiernaast.)

Art. 1762⁸. — Alinea 1. (Als hiernaast.)

Alinea 2. — Deze vorderingen worden onderzocht en berecht als summiere en spoedeisende zaken.

ART. 3.

(Als hiernaast.)