

SÉNAT

2^e session extraordinaire de 1920.COMPTE RENDU IN EXTENSO — 3^e SÉANCE

Séance du vendredi 19 novembre.

SOMMAIRE

1. — Procès-verbal.
2. — Demande de congé.
3. — Lettre de M. le ministre des finances demandant au Sénat de procéder à la nomination d'un de ses membres à la commission de contrôle de la circulation monétaire. — Election fixée à la prochaine séance.
4. — Lettre de M. le président de la Chambre des députés portant transmission d'une proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, tendant à modifier l'article 20 de la loi du 14 juillet 1905, relative à l'assistance obligatoire aux vieillards, aux infirmes et aux incurables privés de ressources. — Renvoi aux bureaux. — N° 481.
5. — Dépôt, par M. Isaac, ministre du commerce et de l'industrie, au nom de M. le ministre de la guerre, d'un projet de loi, adopté par la Chambre des députés, abaissant la limite d'âge des commis greffiers devant les conseils de guerre de l'armée de terre. — Renvoi à la commission, nommée le 29 juin 1909, chargée de l'examen d'un projet de loi portant suppression des conseils de guerre permanents dans les armées de terre et de mer et des tribunaux maritimes. — N° 482.
6. — Dépôt, par M. le général Taufflieb, d'un rapport sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, portant ratification du décret du 25 novembre 1919, relatif aux conditions d'application, en Alsace-Lorraine, de la loi du 18 octobre 1919 sur les caisses d'épargne. — N° 483.
- Dépôt, par M. Jean Cazelles, d'un rapport sur :
 - 1^o La proposition de résolution de M. Bouctot et plusieurs de ses collègues, tendant à nommer une commission spéciale de réorganisation des postes, télégraphes et téléphones de dix-huit membres;
 - 2^o La proposition de résolution de M. Mauger et un grand nombre de ses collègues, tendant à la nomination annuelle d'une commission d'assurance et de prévoyance sociales;
 - 3^o La proposition de résolution de M. Simonet et un certain nombre de ses collègues, tendant à la création d'une commission de législation civile et criminelle;
 - 4^o La proposition de résolution de M. Mulac et plusieurs de ses collègues, tendant à la création d'une commission d'administration générale, départementale et communale;
 - 5^o La proposition de résolution de M. Clémentel et plusieurs de ses collègues, tendant à la nomination d'une commission de trente-six membres pour étudier les questions concernant l'organisation économique du pays;
 - 6^o La proposition de résolution de M. Jean Codet, tendant à la modification du règlement en vue de faire nommer les grandes commissions par les groupes;
 - 7^o La proposition de résolution de M. Louis Marlin, tendant à une nouvelle organisation des commissions du Sénat;
 - 8^o La proposition de résolution de M. Dominique Delahaye, tendant à ajouter un article additionnel au règlement du Sénat;
 - 9^o La proposition de résolution de M. Jean Codet et plusieurs de ses collègues, tendant à la création d'une commission du commerce et de l'industrie;
 - 10^o La proposition de résolution de M. Dominique Delahaye, tendant à modifier l'article 17 et les articles 104 et 105 du règlement du Sénat;

11^o La proposition de résolution de M. Bouctot et plusieurs de ses collègues, tendant à la création d'une commission du travail et des mines;

12^o La proposition de résolution de M. Pol-Chevalier et plusieurs de ses collègues, tendant à la nomination d'une commission de vingt-sept membres, chargée de l'étude des questions et de l'examen des projets et propositions de loi touchant la réforme administrative;

13^o La proposition de résolution de M. Léon Perrier et d'un grand nombre de ses collègues, tendant à modifier l'organisation et la nomination des commissions du Sénat.

7. — Résultat du scrutin de liste dans les bureaux pour la nomination de deux membres de la commission des affaires étrangères : MM. Raymond Poincaré et Antonin Dubost élus.

8. — 1^{re} délibération sur la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, portant protection de la propriété commerciale :

Communication d'un décret désignant un commissaire du Gouvernement.

Déclaration de l'urgence.

Discussion générale : MM. Morand, rapporteur, et Charpentier.

Discussion de l'article unique :

Contre-projet de MM. Guillier et Clémentel : MM. Guillier, Coignet et Isaac, ministre du commerce et de l'industrie.

Renvoi de la suite de la discussion à la prochaine séance.

9. — Dépôt d'un rapport de M. Maurice Ordinaire sur le mode d'exécution de l'article 7 de la loi du 9 décembre 1884 pour l'application de la loi sur le régime transitoire de l'Alsace et de la Lorraine qui a élevé à 314 le nombre des sénateurs. — N° 485.

10. — Renvoi, pour avis, à la commission de la marine, de la proposition de loi tendant à relever le taux des pensions sur la caisse des invalides de la marine et sur la caisse de prévoyance des inscrits maritimes au profit des marins français.

Renvoi, pour avis, à la commission des finances, de la proposition de loi de MM. Henry Chéron, le général Hirschauer et Mauger, tendant à organiser la rééducation fonctionnelle et professionnelle des mutilés du travail et l'éducation fonctionnelle et professionnelle des infirmes.

11. — Règlement de l'ordre du jour.

12. — Congé.

Fixation de la prochaine séance au mardi 23 novembre.

PRÉSIDENCE DE M. BOUDENCOT,

VICE-PRÉSIDENT

La séance est ouverte à quinze heures trente minutes.

1. — PROCÈS-VERBAL

M. Joseph Loubet, *l'un des secrétaires*, donne lecture du procès-verbal de la séance du mardi 16 novembre.

Le procès-verbal est adopté.

2. — DEMANDE DE CONGÉ

M. le président. M. Stephen Pichon demande une prolongation de congé pour raison de santé.

Cette demande est renvoyée à la commission des congés.

3. — COMMUNICATION D'UNE LETTRE DE M. LE MINISTRE DES FINANCES

M. le président. J'ai reçu de M. le ministre des finances la lettre suivante :

« Paris, le 16 novembre 1920.

« Monsieur le président,

« Aux termes de l'article 4 de la loi du 31 juillet 1879, les membres de la commis-

sion de contrôle de la circulation monétaire sont nommés pour une durée de trois ans. M. Chastenet, qui représente le Sénat dans cette commission, a atteint, le 1^{er} août dernier, le terme de son mandat.

« Pour permettre à la commission de se réunir, suivant la règle établie, dans le courant du mois de décembre, j'ai l'honneur de vous prier de vouloir bien inviter le Sénat à désigner en temps utile celui de ses membres qui devra remplir la mission précédemment confiée à M. Chastenet.

« J'ajoute que la loi de 1879 autorise la réélection des membres sortants.

« Agréer, monsieur le président, l'assurance de ma très haute considération et de mon plus respectueux dévouement.

« Pour le ministre des finances et par délégation :

« Le sous-secrétaire d'Etat,
« EMMANUEL BROUSSE. »

Le Sénat voudra sans doute fixer à sa prochaine séance le scrutin pour la nomination d'un de ses membres à la commission de contrôle de la circulation monétaire. (*Assentiment.*)

4. — TRANSMISSION D'UNE PROPOSITION DE LOI

M. le président. J'ai reçu de M. le président de la Chambre des députés la communication suivante :

« Paris, le 18 novembre 1920.

« Monsieur le président,

« Dans sa séance du 16 novembre 1920, la Chambre des députés a adopté une proposition de loi, tendant à modifier l'article 20 de la loi du 14 juillet 1905, relative à l'assistance obligatoire aux vieillards, aux infirmes et aux incurables privés de ressources.

« Conformément aux dispositions de l'article 105 du règlement de la Chambre, j'ai l'honneur de vous adresser une expédition authentique de cette proposition dont je vous prie de vouloir bien saisir le Sénat.

« Je vous serai obligé de m'accuser réception de cet envoi.

« Agréer, monsieur le président, l'assurance de ma haute considération.

« Le président de la Chambre des députés,
« RAOUL PÉRET. »

La proposition de loi est renvoyée aux bureaux.

Elle sera imprimée et distribuée.

5. — DÉPÔT D'UN PROJET DE LOI

M. le président. La parole est à M. le ministre du commerce.

M. Isaac, *ministre du commerce et de l'industrie*. J'ai l'honneur de déposer sur le bureau du Sénat, au nom de M. le ministre de la guerre, un projet de loi, adopté par la Chambre des députés, abaissant la limite d'âge des commis greffiers devant les conseils de guerre de l'armée de terre.

M. le président. Le projet de loi est renvoyé à la commission, nommée le 29 juin 1909, chargée de l'examen d'un projet de loi portant suppression des conseils de guerre permanents dans les armées de terre et de mer et des tribunaux maritimes.

Il sera imprimé et distribué.

6. — DÉPÔT DE RAPPORTS

M. le président. La parole est à M. le général Taufflieb.

M. le général Taufflieb. J'ai l'honneur de déposer sur le bureau du Sénat un rap-

port, fait au nom de la commission chargée d'examiner le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, portant ratification du décret du 25 novembre 1919, relatif aux conditions d'application en Alsace et Lorraine de la loi du 19 octobre 1918 sur les caisses d'épargne.

M. le président. Le rapport sera imprimé et distribué.

La parole est à M. Cazelles.

M. Jean Cazelles. J'ai l'honneur de déposer sur le bureau du Sénat un rapport fait au nom de la commission chargée d'examiner :

1° La proposition de résolution de M. Bouctot et plusieurs de ses collègues, tendant à nommer une commission spéciale de réorganisation des postes, télégraphes et téléphones, de dix-huit membres ;

2° La proposition de résolution de M. Mauger et un grand nombre de ses collègues, tendant à la nomination annuelle d'une commission d'assurance et de prévoyance sociales ;

3° La proposition de résolution de M. Simonet et un certain nombre de ses collègues, tendant à la création d'une commission de législation civile et criminelle ;

4° La proposition de résolution de M. Mulac et plusieurs de ses collègues, tendant à la création d'une commission d'administration générale, départementale et communale ;

5° La proposition de résolution de M. Clémentel et plusieurs de ses collègues, tendant à la nomination d'une commission de trente-six membres pour étudier les questions concernant l'organisation économique du pays ;

6° La proposition de résolution de M. Jean Codet, tendant à la modification du règlement en vue de faire nommer les grandes commissions par les groupes ;

7° La proposition de résolution de M. Louis Martin, tendant à une nouvelle organisation des commissions du Sénat ;

8° La proposition de résolution de M. Dominique Delahaye, tendant à ajouter un article additionnel au règlement du Sénat ;

9° La proposition de résolution de M. Jean Codet et plusieurs de ses collègues, tendant à la création d'une commission du commerce et de l'industrie ;

10° La proposition de résolution de M. Dominique Delahaye, tendant à modifier l'article 17 et les articles 104 et 105 du règlement du Sénat ;

11° La proposition de résolution de M. Bouveri et plusieurs de ses collègues, tendant à la création d'une commission du travail et des mines ;

12° La proposition de résolution de M. Polchevalier et plusieurs de ses collègues, tendant à la nomination d'une commission de vingt-sept membres, chargée de l'étude des questions et de l'examen des projets et propositions de loi touchant la réforme administrative ;

13° La proposition de résolution de M. Léon Perrier et un grand nombre de ses collègues, tendant à modifier l'organisation et la nomination des commissions du Sénat.

M. le président. Le rapport sera imprimé et distribué.

7. — RÉSULTAT DU SCRUTIN POUR LA NOMINATION DE DEUX MEMBRES DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉTRANGÈRES

M. le président. Voici, messieurs, le résultat du deuxième tour de scrutin auquel il a été procédé dans les bureaux pour la nomination de deux membres de la commission des affaires étrangères :

Nombre des votants.....	196
Bulletins blancs ou nuls.....	2
Suffrages exprimés...	194
Majorité absolue.....	98

Ont obtenu :

MM. Raymond Poincaré.....	193 voix.
Antonin Dubost.....	181 —
Divers.....	7 —

MM. Raymond Poincaré et Antonin Dubost, ayant obtenu la majorité absolue des suffrages exprimés, sont proclamés membres de la commission des affaires étrangères.

8. — DISCUSSION D'UNE PROPOSITION DE LOI PORTANT PROTECTION DE LA PROPRIÉTÉ COMMERCIALE

M. le président. L'ordre du jour appelle la 1^{re} délibération sur la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, portant protection de la propriété commerciale.

J'ai à donner connaissance au Sénat du décret suivant :

« Le Président de la République française,

« Sur la proposition du ministre du commerce et de l'industrie,

« Vu l'article 6, paragraphe 2, de la loi constitutionnelle du 16 juillet 1875 sur les rapports des pouvoirs publics, qui dispose que les ministres peuvent se faire assister, devant les deux Chambres, par des commissaires désignés pour la discussion d'un projet de loi déterminé,

« Décrète :

« Art. 1^{er}. — M. Charmeil, conseiller d'Etat, directeur du personnel, de l'expansion commerciale et du crédit, est désigné, en qualité de commissaire du Gouvernement, pour assister le ministre du commerce et de l'industrie, au Sénat, dans la discussion de la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, portant protection de la propriété commerciale.

« Art. 2. — Le ministre du commerce et de l'industrie est chargé de l'exécution du présent décret.

« Fait à Paris, le 15 novembre 1920.

« A. MILLERAND.

« Par le Président de la République :

« Le ministre du commerce et de l'industrie,
« AUG. ISAAC. »

M. Morand, rapporteur. J'ai l'honneur de demander au Sénat, d'accord avec le Gouvernement, de vouloir bien déclarer l'urgence.

M. le président. Je consulte le Sénat sur l'urgence qui est demandée par la commission, d'accord avec le Gouvernement.

Il n'y a pas d'opposition ?...

L'urgence est déclarée.

La parole, dans la discussion générale, est à M. le rapporteur.

M. le rapporteur. Messieurs, dans sa séance du 13 mars 1919, la Chambre des députés adoptait une proposition de loi portant protection de la propriété commerciale. Ce vote était le résultat d'un mouvement très vif qui, depuis un certain nombre d'années, s'était produit en faveur d'une modification à la législation relative aux baux d'immeubles à usage commercial.

Le monde du commerce s'était, depuis 1910, tout particulièrement attaché à la solution de cette question, émettant, dans divers congrès corporatifs, les vœux les plus pressants, saisissant la presse de ses

doléances et fondant même un comité de défense de la propriété commerciale, dans le but de propager et de soutenir le mouvement en faveur d'une prompt solution, par des circulaires ou par des conférences.

Aussi, l'attention du Parlement fut-elle, à maintes reprises, sollicitée sur ce point, et nous ne comptons pas moins de huit projets qui ont été successivement déposés sur le bureau de la Chambre. La lecture de ces projets démontre non seulement combien est ardemment attendue la solution de cette question, mais encore combien est délicate la réglementation à intervenir. Nous nous trouvons, en effet, dans cette proposition de loi, je commence par le déclarer très nettement, en présence d'intérêts diamétralement opposés : d'une part, ceux du propriétaire de l'immeuble dans lequel se tient une maison de commerce ; d'autre part, ceux du commerçant qui exploite ce fonds de commerce. Et ces deux catégories de citoyens se réclament de principes qui, en justice et en droit, semblent inattaquables, mais se trouvent, dans leur contrariété, presque absolument inconciliables en fait.

Alors, vous concevez combien la tâche qui vous incombe est difficile, car vous aurez à statuer sur une question dont la réglementation est des plus délicates, et dont la solution est ardemment attendue.

Avant d'examiner, au fond, le projet qui lui est soumis, que le Sénat me permette d'en bien préciser la portée.

A s'en tenir simplement au titre de la loi, « projet portant protection de la propriété commerciale », il semblerait qu'à l'heure actuelle, il n'existe, en France, aucune loi portant protection de la propriété commerciale ; que, par suite, cette propriété n'existe qu'à l'état de fait, sans être juridiquement sanctionnée par une réglementation spéciale.

Cette idée est beaucoup plus répandue qu'on se l'imagine ; nous la trouvons émise sous les plumes les plus diverses. C'est ainsi que, dans une lettre que nous avons tous reçue, et qui constitue, pour ainsi dire, le programme de la fédération des commerçants détaillants de France, à la date du 10 février, nous lisons :

« Dans sa haute indépendance, le Sénat français a voté les retraites ouvrières et paysannes ; il a accordé aux employés le repos hebdomadaire, aux ouvriers la loi de huit heures. Seul, le commerçant français attend qu'on lui reconnaisse le fruit de son travail et le droit à la vie. »

Cette opinion, nous la trouvons encore dans le rapport, fort documenté, présenté à la Chambre par M. Levasseur. Nous y lisons, en effet, ce qui suit :

« L'inventeur a un brevet pour défendre son invention ; l'artiste, le musicien, l'écrivain ont des statuts qui assurent la défense de la propriété artistique, de la propriété littéraire. On ignore la propriété commerciale et, de ce fait, il n'y a rien dans nos lois pour la sauvegarder. »

Vous voyez, messieurs, quel est le principe de la thèse, principe, d'après lequel le projet, qui nous est soumis, a pour objet d'établir en France une chose jusqu'à ce jour ignorée : la protection de la propriété commerciale.

Or, il faut bien dire que la propriété commerciale se compose d'un ensemble de droits très divers et je m'excuse de faire un très bref cours de droit. (*Parlez ! parlez !*)

Il faut que le Sénat soit bien assuré que cette proposition de loi n'a pas, comme on le prétend, pour but d'organiser la propriété commerciale.

Celle-ci se compose d'un ensemble de droits : organisation matérielle, marchandises, clientèle, achalandage, bail, marques de fabrique et brevets. Tous ces droits réunis

forment cette universalité juridique qui, en droit, constitue la propriété commerciale.

Tous, ils sont protégés et sanctionnés individuellement, les uns par le droit commun, les autres par des lois spéciales : loi sur les brevets de commerce, loi sur le nom commercial, loi sur la concurrence déloyale. De sorte qu'il est inexact de dire qu'à l'heure présente, la propriété commerciale n'est pas protégée dans tous ses éléments. (*Très bien ! très bien !*)

Non seulement, messieurs, vous avez protégé la propriété commerciale dans tous ses éléments pris individuellement, mais vous avez eu aussi l'honneur de la sanctionner en tant qu'universalité juridique, par la loi du 17 mars 1909 « sur la vente et le nantissement des fonds de commerce ». Vous êtes parvenus, dans ce document législatif, à réunir en faisceau tous les éléments de la propriété commerciale et à les sanctionner juridiquement en en organisant la vente en bloc et le nantissement au profit des créanciers.

Dans ces conditions, ne semble-t-il pas quelque peu audacieux de déclarer que le commerçant est, à l'heure actuelle, le seul de tous les citoyens français qui soit privé du droit à la vie, que le législateur français a été assez peu soucieux de ses devoirs et de ses prérogatives pour ne point prendre en considération les intérêts commerciaux qui lui étaient confiés, et avoir attendu 1920 pour élaborer la loi protectrice de cet élément de propriété si important qu'est, en France, la propriété commerciale ? (*Très bien ! très bien !*)

Donc — c'était un point qu'il était nécessaire d'établir au début de ces explications — que l'on ne dise pas que la propriété commerciale n'existe pas encore en droit français et que la loi qui vous est soumise a pour objet de l'établir et de la sanctionner.

J'ai souvent entendu cette phrase : « Mais vous êtes donc contre la propriété commerciale ! » Comment ! Mais je suis le premier à la défendre, bien qu'elle le soit déjà par les lois existantes ; et ma présence à cette tribune en est la meilleure preuve.

Quel est donc, messieurs, l'objet du projet qui vous est soumis ?

Cet objet est beaucoup plus modeste et beaucoup plus simple que d'organiser tout le régime de la propriété commerciale.

M. de Selves, président de la commission. C'est cela.

M. le rapporteur. Je vous ai dit que, parmi les éléments constituant cette propriété, il en est un particulièrement important : le droit au bail.

De par le mouvement économique qui s'est produit au siècle dernier, les fonds de commerce ont pris une extension énorme en nombre et en importance. Par suite, la plupart des commerçants ne peuvent pas exercer leur commerce dans un immeuble leur appartenant. Ces commerçants ont dû louer des immeubles à des propriétaires. Aussi peut-on dire qu'un fonds commercial ne se crée, ne se développe et ne prospère qu'en ayant pour base le droit au bail.

Ce droit a une nature très particulière ; comme tous les droits à des baux : il est essentiellement limité dans sa durée. La convention établie entre propriétaire et locataire a fixé un terme, à l'arrivée duquel le droit du locataire prendra fin ; et le propriétaire, en vertu de l'article 1737 du code civil, reprendra l'entière et l'absolue disposition de son immeuble.

Vous concevez, dès lors, que le commerçant, voyant arriver cette échéance, craint vivement de ne pas pouvoir continuer à exercer son commerce dans l'immeuble où il est établi depuis de longues années.

Le projet qui vous est soumis a précisément pour objet de prolonger ce droit au bail et de faire cesser l'application de cet article 1737.

M. Jénouvrier. Et l'article 1734 ?

M. le rapporteur. Mon cher collègue, je ferai allusion à cet article dans le cours de la discussion. Je profite de l'occasion pour reconnaître votre science juridique qui prévient toutes les explications que je pourrais donner.

L'objet du projet de loi est de prolonger le droit au bail au delà du terme fixé, et d'éviter que le commerçant soit obligé d'évacuer les locaux à usage commercial s'il lui plaît d'y rester. Vous touchez du doigt l'importance de cette dérogation.

Quelles sont les raisons qui peuvent justifier une aussi grave dérogation au droit commun, car il s'agit là non pas de protéger un droit existant, comme semble le dire le titre de la loi, mais de créer un droit nouveau, un droit exorbitant du droit commun, un droit exceptionnel ?

Jusqu'ici, la propriété commerciale existait et était nettement sanctionnée par les principes du droit commun. D'après le projet, on veut pouvoir dire : « En matière de baux d'immeubles à usage commercial, il existe un droit supplémentaire, un droit exceptionnel ; lorsque le locataire sera un commerçant, le droit au bail ne sera pas soumis aux règles du droit commun. »

Il est évident que les locaux commerciaux ont une importance considérable au point de vue de la prospérité du fonds de commerce. Un commerçant est installé depuis de longues années, dix-huit ou trente ans, dans un immeuble ; le jour où il sera obligé de changer de local, il est probable que toute la clientèle ne le suivra pas dans un nouveau local. Le fait seul de l'habitude, adopté par la clientèle d'aller dans un tel immeuble déterminé, constitue une cause de préjudice le jour où le commerçant est obligé de quitter un immeuble où il exerce depuis longtemps son négoce.

D'autre part, il se peut, et c'est là un des points, sur lesquels on peut insister le plus en faveur de la thèse de la dérogation au droit commun, il se peut que le commerçant, en prévision du long usage, qu'il pourra avoir de cet immeuble, ait fait dans cet immeuble des dépenses importantes. Or, le jour où il sera obligé de quitter cet immeuble, ces dépenses seront pour lui chose perdue, capital disparu. C'est là, à son détriment, une source de dommages considérables.

Enfin, messieurs, la perte de la clientèle sera encore plus appréciable si vous pensez que, dans ce local où un commerce s'est exercé pendant de longues années, un autre commerçant, exerçant un commerce similaire, concurrent du précédent locataire, peut venir s'installer. Il est certain que ce second commerçant profitera de la clientèle créée par le premier. Il faut considérer qu'autour de cet immeuble s'est créée une ambiance commerciale qui se perpétuera au profit du second occupant, ambiance commerciale due au locataire et à la peine du premier locataire.

Voilà des hypothèses, où se produit, à n'en pas douter, un dommage considérable pour le commerçant. Je ne me le dissimule pas.

Dès lors, ce commerçant a un intérêt considérable à voir son bail renouvelé. Si le propriétaire y consent, aucune difficulté.

Mais il se peut que le propriétaire refuse, parce qu'il veut s'installer lui-même dans l'immeuble, ou bien y loger un des siens, ou encore reconstruire son habitation dans le goût moderne. Il se peut aussi, car il faut dire les choses telles qu'elles sont, qu'il veuille louer à des conditions plus avantageuses.

De ce fait, va naître un désaccord entre le propriétaire et le locataire.

Ce désaccord a pris une acuité particulière depuis que, sous l'empire de causes économiques que nous connaissons tous, le prix de la vie a augmenté considérablement et que la hausse des loyers s'en est suivie. Il est bien certain qu'à partir de ce moment-là, des propriétaires ont voulu parer à leurs charges supplémentaires par des augmentations de loyer souvent considérables, exorbitantes même, par des pots de vin — je dis le mot, messieurs — absolument inadmissibles.

Ce sont là des actes que nous sommes tous d'accord pour blâmer et que rien ne peut excuser. Ils sont d'autant moins excusables qu'ils sont, dit-on, le fait, ou qu'au moins ils se produisent au profit de maisons à succursales multiples, arrivant ainsi à englober et à s'approprier la clientèle des petits commerçants, dont le fonds de commerce, à l'expiration du bail, vient à disparaître, laissant ceux-ci à peu près ruinés après une existence de labeur.

C'est là, messieurs, une situation déplorable, digne d'attirer l'attention du législateur et justifiant votre intervention. Après être partis de cette idée que la propriété commerciale est protégée et qu'elle existe en fait, nous devons donc reconnaître qu'il y a néanmoins, dans son organisation, une imperfection qui conduit à une injustice que, dans toute la mesure du possible, le législateur français a le devoir de réparer.

Votre commission a cherché la solution qui lui semblait le mieux correspondre aux principes du droit et à la justice. Je pourrais dire, pour avoir été le témoin attentif de tous ses travaux, qu'elle s'est élevée au-dessus de toutes les discussions d'intérêt ; elle a fermé l'oreille aux intrigues (*Très bien !*) et aux questions d'intérêt personnel, laissant propriétaires et locataires se traiter réciproquement de « mercantis » ou de « messieurs vautours », ne voulant, quant à elle, voir dans ces deux catégories de citoyens que des Français (*Très bien !*) que, dans un intérêt général, elle avait pour mission de concilier en recherchant toujours plus de droit pour plus de justice. (*Applaudissements.*)

Aussi, pour atteindre cet idéal, votre commission a-t-elle examiné les diverses propositions intervenues depuis 1910 : elle ne les a pas étudiées seulement par dilettantisme et pure curiosité (*Très bien !*) mais aussi pour trouver dans ces documents toutes les idées pouvant la guider vers la meilleure des solutions.

C'est pour cela que je vais mettre, en quelques instants, le Sénat au courant des précédents de la question, préambule nécessaire pour vous permettre de vous faire une opinion personnelle.

M. Henry Chéron. C'est indispensable.

M. le rapporteur. Le premier projet fut déposé en 1914 par M. Thalamas, député, et repris en 1914, par M. Berry. Il était très simple : le propriétaire qui ne voulait pas renouveler le bail de son locataire commerçant n'avait qu'une chose à faire : lui acheter son fonds de commerce. C'était l'expropriation du commerçant par le propriétaire, à moins que ce ne fût celle du propriétaire par le commerçant. (*Sourires.*)

Trouvant cette solution insuffisante pour sauvegarder les intérêts du locataire, notre distingué collègue, M. Charles Deloncle, alors député, et M. Desplas, déposèrent quelques mois plus tard une proposition de loi aux termes de laquelle le bail créait « un titre de propriété donnant au locataire un droit réel de priorité. » Ce sont les termes mêmes de la proposition de MM. Deloncle et Desplas.

Comme vous le voyez, de l'acquisition du

fonds de commerce, nous passons au titre de propriété conférant au locataire un droit de priorité, singulière aggravation au détriment du propriétaire.

Enfin, trouvant encore cette disposition insuffisante, M. Lauche et une centaine de députés du groupe socialiste de la Chambre déposèrent en 1914 une autre proposition de loi aux termes de laquelle « tout locataire d'un bail industriel et commercial conservera, en fin de bail, un droit au renouvellement du bail pour une durée égale et aux mêmes conditions ».

Cette proposition de loi de M. Lauche et du groupe socialiste de la Chambre donnait donc au locataire le droit absolu de se maintenir dans les locaux où il avait exercé son commerce, pour une durée égale et aux mêmes conditions fixées par l'ancien bail.

M. Henry Chéron. De telle sorte que tout le monde serait propriétaire, sauf le propriétaire lui-même.

M. le rapporteur. Je ne saurais mieux résumer cette proposition.

Mais restons dans le domaine serein du droit.

Ce mouvement progressif en faveur du locataire a provoqué, comme tous les mouvements en avant, une certaine réaction. Je ne fais point de politique.

MM. Bureau et Failliot, députés, ont proposé en 1914 que le droit du propriétaire fût respecté, mais que le locataire eût droit à une indemnité en cas d'éviction injuste et illégitime.

De ces diverses propositions on peut retenir deux idées très nettes : un droit réel de priorité, créé par les propositions de M. Deloncle et de M. Lauche, un droit personnel à une indemnité, créé par la première proposition de M. Thalamas, et les propositions de MM. Failliot et Bureau.

C'est sur ces documents, qui tous ont été remis à la commission du commerce et de l'industrie de la Chambre, que cette commission eut à statuer. Des projets émettant des idées contradictoires, ou du moins difficilement conciliables, étaient donc en présence. La commission de la Chambre, appelée à se prononcer, désigna comme rapporteur M. Levasseur et proposa par son organe, une simple addition à l'article 1737 du code civil, dont je vous ai déjà donné connaissance. D'après cette proposition : « le bailleur ne pourra louer à aucune autre personne qu'au locataire occupant et le bail se trouvera renouvelé de plein droit pour une durée égale à celle du bail en cours. »

Vous remarquez que ce projet différerait, en un seul point, du projet Lauche primitif. Ce dernier déclarait qu'il y aurait « renouvellement pour égale durée et aux mêmes conditions ». Dans le projet de la commission de la Chambre, on parlait bien du renouvellement pour une égale durée, mais il n'était pas question des « mêmes conditions ».

Cependant, quelque édulcorée qu'ait semblé cette proposition, elle ne satisfait pas la Chambre qui, par trois fois, la renvoya à sa commission. A la Chambre elle fut ensuite longuement discutée, puisqu'elle occupa une douzaine de séances, du 23 janvier au 13 février. Trois fois, la commission fut appelée à rédiger des rapports supplémentaires et par suite à modifier son texte. C'est alors que fut arrêtée la proposition de loi qui vous est soumise aujourd'hui, dans laquelle vous allez rencontrer les deux principes contradictoires des propositions précédentes : droit de priorité énoncé dans l'article 1^{er} du texte et qui nous vient des propositions Deloncle et Lauche, et droit à une indemnité, prévu dans les articles 3, 4, 5

et 6 du texte de la Chambre, qui est un vestige des propositions Bureau et Failliot.

Ceux, qui ont lu les discussions de la Chambre, ont pu se rendre compte que l'autre assemblée s'est trouvée en présence d'un grand nombre d'amendements, d'opinions contradictoires et, sans porter atteinte à son prestige, on peut dire de discussions quelque peu touffues et confuses par moments.

M. Jénouvrier. Vous pouvez le dire; c'est la vérité.

M. Henry Chéron. Vous pouvez l'affirmer sans vous gêner.

M. le rapporteur. La Chambre a ainsi élaboré un texte qui prétendait contenter tout le monde : les partisans de la priorité, par l'article 1^{er}; les partisans de l'indemnité, par les articles 3, 4, 5 et 6.

Il semble cependant qu'a priori il y ait contradiction absolue entre le principe de la priorité et le principe du droit à l'indemnité.

M. Guillaume Poulle. Il faut certainement choisir. (*Très bien!*)

M. le rapporteur. Si le locataire commerçant jouit du droit de priorité, il n'y a pas lieu de lui donner des dommages-intérêts; s'il a droit à des dommages-intérêts pourquoi lui donner un droit de priorité? Je ne comprends pas, je l'avoue, la conciliation qu'a voulu faire la Chambre.

Messieurs, je dois ajouter aux documents législatifs en présence desquels nous allons nous trouver — j'allais l'oublier et je m'en excuse auprès de mon collègue, M. Guillier — qu'hier ce projet de la Chambre a été repris par notre éminent collègue. C'est une raison de plus pour l'examiner avec une attention toute particulière et m'y référer à l'occasion. (*Très bien! très bien!*)

J'en reviens donc à cette idée que le projet de la Chambre énoncée, dans l'article premier, un droit de priorité, au profit du locataire, sur l'immeuble loué, et dans les articles 3, 4, 5 et 6, un droit, au profit du locataire, à une indemnité payée par le propriétaire lorsque celui-ci gardera l'immeuble pour lui. Ces deux dispositions semblent bien inconciliables.

Cette dualité impose tout naturellement la division de mes explications, que je ferai aussi brèves que possible. En examinant successivement la thèse de la priorité et celle des dommages-intérêts, nous rechercherons, si elles sont vraiment inconciliables, laquelle des deux nous devons choisir comme répondant le mieux aux principes de droit et de justice, dont nous sommes les défenseurs.

La thèse de la priorité est inscrite à l'article 1^{er} :

« Lorsqu'un bail commercial, dit cet article, arrive à expiration, le locataire a un droit de priorité pour louer à nouveau, pour une durée égale à celle du bail en cours, les locaux qu'il occupe. »

Jusqu'à ce jour, messieurs, lorsqu'un propriétaire voyait arriver le terme fixé par la convention des parties pour la fin du bail, il reprenait l'entière et absolue disposition de son immeuble et en faisait ce que bon lui semblait.

Cela paraissait être l'application logique, naturelle et simple du principe de la liberté et du respect dû aux conventions.

Les deux parties, lorsqu'elles avaient conclu un bail, s'étaient entendues sur sa durée, sur les causes de résiliation, sur la prorogation possible.

Ces deux parties avaient, à ce moment, signé une sorte de charte qui établissait les droits et les obligations de chacune d'elles. Sur quoi, dès lors, peut-on s'appuyer pour s'affranchir d'une obligation, lorsque le

terme fixé, par un commun accord, arrive à échéance? Il semble que rien ne puisse autoriser une semblable dérogation. Le contrat de bail est, par excellence, un contrat conclu sans contrainte ni violence; il a été discuté et examiné sous toutes ses faces. Par conséquent, le locataire a nécessairement dû examiner quelle serait sa situation lorsque, tel jour de telle année, ce contrat arriverait à expiration. A ce principe, je dirai presque de droit naturel, s'oppose, vous déclare-t-on, un principe d'équité et « ayant dit-on, pour but de mettre fin à des abus scandaleux, constituant un véritable crime social ».

Ces abus, nous le reconnaissons, sont certains. Des propriétaires ont abusé de leur droit, en parvenant à se faire donner des prix de location tout à fait hors de proportion avec la valeur locative de leurs immeubles. Mais qu'on se garde, messieurs, d'une généralisation excessive. Je me demande si l'état d'esprit que nous a créé la législation de guerre, législation que la guerre elle-même imposait, avec les prorogations, avec les moratoria, avec les réductions de loyers...

M. Jénouvrier. Législation barbare!

M. le rapporteur. ... si toute cette législation n'a pas amené les locataires à croire que le droit des propriétaires peut toujours être frappé d'atteintes nouvelles ou soumis à des réserves continues.

Messieurs, il est bon de faire disparaître ces atteintes. La paix est revenue; il est temps de rentrer dans le droit commun. Je crois être ici l'interprète fidèle des idées de la commission...

M. le président de la commission. Parfaitement.

M. le rapporteur. ... en disant que le droit et l'équité doivent être solidaires. Il importe de ne plus chercher dans des dispositions législatives particulières, temporaires, auxquelles on donne le nom d'exceptions, des solutions que seul le droit par la justice peut arriver à nous donner. (*Très bien! très bien! et vifs applaudissements.*)

Et alors, dès l'instant où le principe de la liberté et du respect dû aux conventions se trouve en jeu, ce principe fût-il le seul atteint, nous devons refuser d'admettre le droit de priorité. Comment! C'est le commerce dont toute la vie repose, si je puis dire, sur la foi à la parole donnée (*Très bien! très bien!*), qui viendrait demander une dérogation à ce principe du respect dû aux engagements! Mais alors comment concilier la vie habituelle et normale du commerce avec une dérogation semblable? (*Très bien! très bien!*) il s'agit, en repoussant le droit de priorité, de maintenir la liberté et le respect des conventions.

Mais il est un autre principe auquel le droit de priorité va porter atteinte: c'est celui de la propriété.

Je suis un casuiste, dira-t-on, un juriste; j'ai une vue exagérée des choses. Et on nous renverra aux déclarations faites par le président de la commission, devant la Chambre des députés, déclarations d'après lesquelles la commission n'a pas voulu porter atteinte à la propriété foncière. Le droit du propriétaire reste intact; il peut toujours reprendre sa maison.

En oui! il pourra la reprendre pour lui, c'est incontestable. Mais la propriété est définie dans l'article 544 du code civil, qui est encore un des textes fondamentaux de notre droit...

M. Jénouvrier. De tous les droits.

M. Henry Chéron. Et qu'on oublie trop souvent.

M. le rapporteur. ... et auquel il n'a pas encore été porté d'atteinte véritable.

« La propriété est — dit cet article 544 — le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ». « Le droit de disposer des choses de la manière la plus absolue » ! Ce propriétaire, dès l'instant où on l'empêche de louer à qui bon lui semble, peut-il disposer de sa chose de la façon la plus absolue ?

Du reste, messieurs, un des meilleurs défenseurs de la loi n'a pas hésité à venir déclarer que, quant à lui, s'il avait donné sa signature à la proposition de loi et s'il l'avait votée — je trouve cette déclaration dans le compte rendu de la séance du 26 février — c'était pour porter atteinte au principe de la propriété.

« M'opposerais-je au vote de cette loi ? Non ! car, messieurs, c'est une brèche au principe sacro-saint de la propriété, au fameux droit de propriété. »

Ces paroles, messieurs, sont de M. Jean Bon et vous les trouverez au *Journal officiel* du 27 février, page 852. Il me semble, par conséquent, que, sur ce point là, j'ai l'aveu même d'un de ceux qui étaient les signataires de la proposition de loi.

Quoi qu'on fasse, quelque formule que l'on veuille employer, il est complètement impossible d'arriver à mettre en harmonie le droit de priorité d'une part et le droit de propriété d'autre part. En effet, de deux choses l'une : ou bien le propriétaire loue à qui il veut ; par conséquent, le droit de propriété existe et il n'y a pas de priorité possible pour le locataire ; ou le locataire a une priorité, si petite soit-elle, et elle porte une atteinte au droit de libre disposition du propriétaire.

Votre commission, en présence de cette impossibilité de concilier les deux droits et obligée qu'elle était de choisir, n'a pas hésité à se prononcer en faveur du respect du droit de propriété ; je le dis très haut.

A son avis, il n'y a pas un droit de propriété immobilière, un droit de propriété commerciale, un droit de propriété artistique ; il y a le droit de propriété. (*Très bien ! très bien !*) Le jour où vous y porterez une atteinte, la brèche sera ouverte et, comme le déclarait M. Jean Bon, tout l'édifice pourra s'écrouler.

Prenez la propriété commerciale elle-même. Elle ne résisterait pas longtemps à l'admission de ce principe destructeur. Que penseront les employés du commerçant qui s'est imposé à son propriétaire dans l'immeuble loué ? Le voyageur de commerce, lui dira : C'est par mon ingéniosité, par mon labeur, par mon travail, que je suis arrivé à vous créer une clientèle à l'extérieur.

M. Mauger. Il le dit déjà.

M. le rapporteur. Je m'appuie précisément sur la réalité des faits.

Le voyageur de commerce dira donc : C'est par mon travail, par mon ingéniosité, par mon labeur, que, je suis arrivé à vous créer, à vous, commerçant, cette propriété qui réside aux quatre coins de la France. Il me semble que je dois avoir, moi aussi, un droit absolu de priorité sur votre fonds et je ne vous reconnais pas le droit de me renvoyer : une partie de votre fonds m'appartient. (*Très bien ! très bien !*)

Les employés, qui, tous les jours, arrivent à leur maison de commerce à neuf heures du matin pour en partir à six heures du soir, qui se déploient en amabilités et en prévenances envers les clients, pourront déclarer au commerçant : C'est grâce à nous si votre maison prospère, c'est par notre savoir-faire, notre talent de présentation, que vous arrivez à constituer l'am-

biance commerciale dont vous profitez. En conséquence, nous avons, sur votre maison de commerce, un droit de priorité qui vous interdit à vous, commerçant, de nous renvoyer.

De la sorte, nous allons nous heurter à une succession de droits de priorité, ou, plus exactement, de droits de propriété, car c'est un véritable droit de propriété qui se cache sous le mot « priorité ». Où cela s'arrêtera-t-il ?

Enfin, si réellement ce droit de priorité ne porte pas atteinte au droit de propriété, pourquoi ne l'a-t-on pas accordé à tous les baux à usage professionnel. Cette proposition a été faite. Un notaire, un médecin exercent leur profession depuis une vingtaine d'années dans un immeuble. Ils ont tout intérêt à ne pas le quitter. Pourquoi leur refusez-vous ce droit que vous concédez aux commerçants ?

« Parce que — je trouve la réponse dans la bouche du rapporteur de la Chambre — parce qu'il y aurait là une atteinte au droit de propriété que l'opinion publique n'admettrait pas. »

Croyez-vous qu'elle va admettre aussi facilement le droit de priorité, qui est une atteinte au droit de priorité, parce que le locataire exercera un commerce ?

L'opinion publique est parfaitement indifférente à la question de savoir si telle ou telle personne exerce telle ou telle profession. Il s'agit de faire une loi pour l'ensemble des citoyens ; il s'agit de voir quels sont les intérêts généraux et par conséquent établir une réglementation qui s'applique à tous. (*Très bien ! très bien !*)

Au point de vue général, la loi ne doit pas comporter de traitement de faveur et si on accorde un droit de priorité aux commerçants, pourquoi, ne l'accorderait-on pas à tous ceux qui exercent une profession quelconque ?

Je le répète, la Chambre n'a pas voulu admettre cette proposition parce qu'elle considérait qu'il y avait là une atteinte au droit de propriété que l'opinion publique n'admettrait pas. Je fais la constatation d'un aveu particulièrement précieux de la part des promoteurs du projet voté par la Chambre.

J'en arrive à cette conclusion générale : le droit de priorité est par lui-même une atteinte au principe de la liberté et du respect des conventions et une atteinte au droit de propriété. A ce double titre la commission n'a pas cru pouvoir l'adopter.

En conséquence, elle a repoussé l'article 1^{er} du projet, parce qu'il revient à mettre en échec les deux principes fondamentaux de notre droit.

Au contraire, voyez combien logiquement on en revient aux principes, dès qu'un intérêt particulier n'est plus en jeu. Je vous ai dit qu'il y avait un comité de défense de la propriété commerciale et industrielle qui soutenait très énergiquement la proposition de la Chambre. S'occupant d'une autre loi, ce même comité écrit :

« Seul, le respect de la liberté des conventions est capable de ramener dans le pays la vie économique et normale. » Et plus loin : « Plus il y aura de servitudes pesant sur la propriété bâtie, moins ses détenteurs seront enclins à consentir des baux ; donc menace de ruine pour le petit commerçant. »

De sorte que ces deux principes auxquels on vous demande d'apporter des exceptions à l'occasion d'une autre loi on les proclame ici comme intangibles. (*Sourires.*)

Non, laissons les intérêts particuliers, ne regardons que l'intérêt général. Je vous l'ai dit, votre commission a voulu rester sourde à tout ce qui n'était pas cet intérêt général, et c'est pourquoi, en conscience, elle a déclaré qu'elle ne pouvait, en aucune façon,

admettre le principe de la priorité. Sur ce point, il faudra que le Sénat se prononce. Ceux d'entre vous qui voteront le principe de la priorité porteront, j'en ai l'intime conviction, la première atteinte au droit de propriété.

Cette solution, messieurs, je n'oserais vous la proposer, si nous n'avions trouvé par ailleurs le moyen de nous conformer à la justice et à l'équité. Car il faut bien reconnaître qu'il y a eu, de la part de certains propriétaires, des abus, des collusiones fâcheuses avec certains autres locataires et que, dans ces conditions, on est arrivé à des situations de fait déplorables.

Mais alors, nous allons trouver dans les articles 3, 4, 5 et 6 du projet un autre principe : celui du droit à indemnité. Si nous estimons que ce principe peut satisfaire les intérêts particuliers du nouveau locataire, nous nous y rallierons. Ainsi, nous aurons concilié le plus possible le droit du propriétaire et l'intérêt du commerçant locataire.

Ces articles disposent que : « Si le propriétaire exerce par lui-même, dans l'immeuble dont il a évincé son locataire, un commerce similaire, ou s'il ne justifie pas son refus de location par un motif grave et légitime, le locataire a droit à une indemnité. »

Le montant de cette indemnité est fixé par les articles 5 et 6 : « Si le propriétaire ou le nouveau locataire, disent ces textes, tire un avantage appréciable de l'accroissement de clientèle ou d'achalandage créé par le locataire sortant, celui-ci peut agir contre eux en indemnité à concurrence de leur enrichissement. »

On veut empêcher que le propriétaire s'approprie le produit de l'effort de son locataire.

M. Damecour. Ce sont des cas d'espèce, ce ne sont pas des cas généraux.

M. le rapporteur. Il faut déterminer d'une façon complète une réglementation sur ce point.

Lorsque quelqu'un veut s'approprier le produit du travail d'autrui, il commet à l'égard de celui-ci un abus ; s'il commet cet abus en exerçant un droit, il commet un abus de droit, et vous voyez qu'après n'avoir pas satisfait les locataires, je ne vais peut-être pas contenter les propriétaires.

A quoi a droit le propriétaire en vertu de son bail ? A la valeur représentative de la valeur locative de son immeuble.

M. Jénouvrier. Pendant la durée du bail, rien de plus.

M. le rapporteur. Pendant la durée du bail, en effet.

Si ce propriétaire se dit : En plus de la valeur des loyers, je vais, grâce au commerce qui est exercé dans mon immeuble, le louer plus cher et me faire une source supplémentaire de revenus, ce propriétaire dépasse son droit. Ce qu'il s'approprie ainsi est le résultat du labeur du locataire et appartient à ce dernier. C'est ici que nous trouvons ce que la jurisprudence appelle l'abus de droit.

Le propriétaire a le droit de relouer à qui bon lui semble, ce n'est pas douteux, mais il ne doit pas, dans cette relocation, faire en sorte qu'un des éléments qui ne lui appartiennent pas, qui appartiennent à son premier locataire, soit pris en considération pour obtenir un supplément de revenus : car alors il commet un abus de droit.

Mais alors, il n'y a, disent les défenseurs de la thèse des propriétaires, qu'à faire appel à l'article 1382 du code civil, qui oblige celui par le fait duquel un dommage est causé à autrui à le réparer. Cet article 1382 sera suffisant, dit-on ; le locataire évincé pourra s'en prévaloir en justice pour obtenir réparation. (*Mouvements divers.*)

Nous n'avons pas voulu adopter cette thèse. Tout d'abord, en effet, la jurisprudence, si elle a consacré l'abus de droit, y a mis parfois quelque résistance. De plus, se dessinent, à l'heure actuelle, dans la doctrine, des restrictions à cette idée d'abus de droit. Certains auteurs prétendent qu'il n'y a jamais abus de droit : ou bien l'on exerce son droit, disent-ils, ou bien on ne l'exerce pas, mais on n'en abuse pas. Vous voyez que cela pourrait jeter un certain trouble dans les décisions à intervenir. Par conséquent, nous préférons de beaucoup sanctionner le principe du droit à une indemnité lorsqu'il y a eu un enrichissement sans cause. Nous partons de cette idée très simple et très naturelle : nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui. (*Très bien !*)

M. Jénouvrier. C'est pourtant la base du commerce ! Tout commerçant s'enrichit au détriment d'autrui ! (*Sourires.*)

M. le rapporteur. Vous, propriétaire, vous vous enrichissez aux dépens d'autrui : pour vous en empêcher, on va donner au locataire commerçant une action d'indemnité pour ce dont vous avez bénéficié.

Telle est la base du principe du droit à indemnité. Ce droit à une indemnité conférée au locataire commerçant mettra, au surplus, le propriétaire en garde contre les abus qu'il serait tenté de commettre. La crainte est souvent le commencement de la sagesse.

Mais ce droit à indemnité, quelle en est la portée d'application pratique ? Toutes les fois que le locataire n'aura pas obtenu le renouvellement de son bail, aura-t-il droit à une indemnité ? Toute demande d'élévation de loyer de la part du propriétaire sera-t-elle considérée comme abusive ? Evidemment non, il y en a de tout à fait légitimes et en rapport avec la situation économique actuelle, et cependant, la Chambre, dans ses articles 3 et 4, déclare que toutes les fois que le propriétaire aura refusé la relocation sans donner de son refus des motifs graves et légitimes, il devra une indemnité. Sujet d'appréciation particulièrement difficile.

M. Jénouvrier. Je ne voudrais pas être juge !

M. le rapporteur. Il est très difficile de déterminer à quel mobile intime un propriétaire peut obéir. Il vous dira : Je veux habiter ma maison. Je veux y loger mon fils. Je veux la reconstruire. Motifs légitimes. Mais, s'il prétend avoir, à l'égard de son locataire, des causes de plainte, celles-ci prendront une importance considérable aux yeux du propriétaire, et, pour le locataire, ce ne seront que des peccadilles. Rien n'est plus subjectif, comme appréciation, que la gravité et l'importance d'un motif. Celles-ci dépendent essentiellement de la nature, du tempérament, des idées de l'individu. Par conséquent, il est absolument impossible, à mon avis, d'entrer dans cette voie, car, alors, il y aura autant de procès que de non-relocations, le propriétaire donnera toujours de son refus des raisons qu'il estimera bonnes et que le locataire considérera fatalement mauvaises.

M. Damecour. Il y aura toujours des procès.

M. le rapporteur. Je vais plus loin, mon cher collègue : le fait que le propriétaire dit qu'il ne veut pas louer uniquement parce qu'il est propriétaire est l'exercice d'un droit conféré par l'article 544. On peut donc estimer que c'est un motif parfaitement légitime, et cependant il est bien certain que, dans ce cas, on ne refusera pas une indemnité au locataire, si vous admettez la thèse du projet qui vous est soumise.

M. Jénouvrier. C'est évident !

M. le rapporteur. Du reste, si on allait jusque-là — j'en reviens toujours à cette idée — pourquoi s'arrêterait-on aux seuls commerçants ? Il y a, en France, une foule de gens qui ont un intérêt considérable à rester dans l'immeuble qu'ils habitent depuis de longues années.

M. le marquis de Pomereu. Surtout aujourd'hui. (*Sourires.*)

M. le rapporteur. Le seul fait pour le propriétaire de refuser un renouvellement de bail entraînant un droit à une indemnité, il faut étendre ce droit à tout le monde.

M. Brard. C'est ce que l'on fait maintenant.

M. le rapporteur. C'est déplorable, mais quand s'arrêtera-t-on ? C'est toujours cette mentalité de guerre dont je parlais tout à l'heure. Faisons-nous aujourd'hui une mentalité de paix, une mentalité de gens astreints à des obligations et obligés de se soumettre aux règles existantes. La mentalité de la législation de guerre ne peut pas se prolonger indéfiniment ; à un moment, il y aura une cassure entre cette législation et le droit normal. Je crois, messieurs, que l'heure de cette cassure est arrivée, et qu'il faut aujourd'hui comprendre qu'on est obligé de revenir purement et simplement au droit commun, ou bien si vous ne revenez pas à ce droit, il est logique d'étendre ce régime exceptionnel à tous ceux qui souffrent d'une non-relocation, qu'ils soient ou non commerçants. Chacun peut avoir un intérêt capital à rester à l'endroit qu'il occupe, où il est entouré de famille, d'affections, d'intérêts personnels, d'affaires.

Pourquoi, si le propriétaire vous refuse une relocation, vous refusera-t-on le droit à une indemnité qu'on accorde à un commerçant ? Mais alors cette indemnité sera une sorte de pénalité frappant le propriétaire et non, comme nous le voulons la contrepartie d'un enrichissement sans cause.

Il est nécessaire que ce droit à une indemnité soit réduit à un seul point, celui où le propriétaire aura, de toute évidence, gagné à une non-relocation. Quand cela se produira-t-il ? Quand il aura loué son immeuble, dans lequel un commerce d'une nature déterminée s'est exploité pendant quinze, vingt, trente ans, à un commerçant similaire, parce que celui-ci va pouvoir bénéficier tout de suite de l'ambiance commerciale que l'exercice de la profession, pendant de longues années, aura créé au profit de cet immeuble.

Il est certain que, si un restaurant est installé dans un endroit et que vous le louez à un autre restaurateur, les personnes qui avaient l'habitude d'y venir continueront d'y aller par la suite, tandis que si, à la place du restaurant on met un chapelier ou une modiste, la valeur de l'immeuble ne s'en trouvera pas accrue. Cette valeur ne sera augmentée qu'autant qu'on aura créé une ambiance commerciale autour de l'immeuble et que cette ambiance sera profitable au second locataire, ce qui ne se produira que si ce commerce est similaire.

Dès que vous sortez de ce cas particulier, vous n'avez plus de raison de vous arrêter et vous ne pouvez prendre en considération que l'intérêt particulier et personnel du locataire. A ce point de vue, tous les locataires doivent être traités également ; tandis que, si vous déterminez le champ d'action de notre proposition à l'exercice d'un commerce similaire, une règle très nette et absolue vous permet de déclarer que, par un criterium très net et très simple il y a ou non droit à l'indemnité. Seulement, cette indemnité devra n'être

pas une pénalité imposée au propriétaire, mais simplement la restitution de la plus-value par lui touchée. Nous ne voulons pas d'enrichissement sans cause. (*Très bien !*)

Tel est le système dont nous nous sommes inspirés et qui nous semble concilier à la fois les intérêts particuliers des commerçants et les principes juridiques de la propriété. Il faut arriver à une détermination très nette. Du reste, j'aurais quelque scrupule à présenter cette théorie comme n'ayant d'autre autorité que celle dont m'investit votre bienveillance, si je ne la trouvais consacrée dans trois avis : avis de la commission de législation près le ministère de la justice, avis du comité de législation commerciale près le ministère du commerce (rapporteur, M. Albert Tissier), avis de la chambre de commerce de Paris du 17 mai 1920 : ce dernier a son importance.

Ces trois autorités, singulièrement indépendantes et des plus compétentes, se prononcent de la façon la plus formelle pour la théorie que j'ai l'honneur de vous soumettre. Je vais en faire passer le texte sous les yeux du Sénat :

« Si, après l'expiration d'un bail commercial ou industriel, l'immeuble est loué à un nouveau locataire, exerçant le même commerce ou la même industrie ou un commerce ou une industrie similaire, et que le propriétaire ou le nouveau locataire tire un profit notable de l'accroissement de clientèle ou d'achalandage dû aux dépenses ou au travail du locataire sortant ou de ceux auxquels celui-ci a succédé, le locataire sortant peut agir en indemnité contre le propriétaire de l'immeuble ou contre le nouveau locataire ou contre les deux, à concurrence du profit personnel, par eux réalisé.

« Une pareille action en indemnité peut être exercée contre le propriétaire qui, après l'expiration d'un bail industriel ou commercial, exploite lui-même, dans son immeuble, le même commerce ou la même industrie ou un commerce ou une industrie similaire. »

M. le rapporteur. Là, on donne deux actions.

M. Jénouvrier. Mais on ne donne pas de raisons.

M. le rapporteur. J'abuserais des instants du Sénat en lui lisant tout le rapport de M. Albert Tissier, ce n'est que la conclusion de ce rapport que je viens de lire.

Il en est de même de l'avis du comité près le ministère de la justice, motivé en cinq ou six pages, que je ne saurais faire passer tout entières sous vos yeux.

Je ne puis cependant m'empêcher de vous faire connaître textuellement la résolution qui a été adoptée par la chambre de commerce de Paris.

A la date du 25 mai 1920, la chambre de commerce de Paris estimait :

« Qu'en vue de protéger la propriété commerciale contre les exigences de certains propriétaires, le Parlement vote une loi spécifiant qu'à l'expiration du bail d'un immeuble à usage commercial — s'il est établi que l'industrie du locataire a conféré une plus-value à l'immeuble, et si le bailleur, malgré les offres du locataire, refuse de lui renouveler le bail et le consent au détenteur d'un commerce similaire — le locataire sortant aura droit à une indemnité, dont le montant sera déterminé par le tribunal civil. »

Cette résolution est du reste précédée du considérant suivant :

« La commission de législation commerciale et industrielle de la chambre de commerce de Paris estime que les lois récentes

nées de l'état de guerre ont suffisamment favorisé les locataires aux dépens des propriétaires et qu'il serait dangereux d'aller trop loin dans cette voie ; elle est disposée à donner son adhésion, pour les baux à venir, au texte auquel paraît s'être arrêtée la commission sénatoriale des loyers. »

Il me semble que, si l'argumentation que j'ai présentée au nom de la commission pouvait, à un moment donné, soulever quelques critiques, ces critiques s'arrêteraient devant des avis aussi autorisés et aussi indépendants que ceux des trois autorités que j'invoque devant vous : commission consultative du ministère de la justice, comité de législation du ministère du commerce et chambre de commerce de Paris.

Nous voici donc au terme de l'exposé des directives qui ont déterminé votre commission à repousser le projet de la Chambre, pour y substituer la proposition qui vous est soumise. Notre conclusion est très nette : pas de droit de priorité, parce que ce droit porte atteinte à deux grands principes du droit français. Par contre, nous reconnaissons le droit à indemnité. Ce droit à indemnité est juridique en tant qu'application de l'article 1382 du code civil, il est rationnel, parce qu'il est l'application du principe : Nul ne s'enrichit aux dépens d'autrui. Enfin, il est d'application très nette et très simple, puisqu'il n'entre en jeu que lorsqu'il y a une relocation pour un commerce similaire. C'est dans ces conditions que nous soumettons à votre appréciation la proposition dont le texte vous a été distribué.

Ce texte est beaucoup plus ample et plus court que celui qui nous vient de la Chambre. Ce dernier, en effet, ne comporte pas moins de treize articles et il présente ce grave défaut qu'après avoir posé un principe dans l'article 1^{er}, il y apporte, dans les articles 3, 4, 5 et 6, un grand nombre de dérogations, qui arrivent à une méconnaissance du principe admis tout d'abord. Notre proposition, au contraire, est une simple addition à l'article 1737 du code civil. Cet article dit : « Le bail prend fin au terme fixé. » Nous y ajoutons que, lorsqu'il s'agira d'un bail commercial, il y aura une dérogation. Cette dérogation unique consiste dans le droit à indemnité, lorsqu'il y aura exercice d'un commerce similaire dans l'immeuble non reloué.

M. Henry Chéron. Si vous lisiez le texte de l'article unique de la proposition de loi — et il n'est pas très long — le Sénat serait tout de suite fixé sur la solution équitable pour tous les intérêts en cause que la commission lui propose.

M. le rapporteur. Voici l'article que nous vous proposons :

« L'article 1737 du code civil sera complété ainsi qu'il suit :

« Dans un délai maximum de deux ans et minimum de dix-huit mois avant l'expiration d'un bail à usage commercial ou industriel, le locataire sortant devra signifier au bailleur, par acte extrajudiciaire, les conditions auxquelles il propose de passer un nouveau bail.

« Dans le délai de deux mois à dater de cette signification, le bailleur devra, dans la même forme, faire connaître sa réponse.

« S'il refuse de consentir le bail sollicité et s'il loue l'immeuble pour un commerce similaire... »

Et j'ai ajouté au texte primitivement proposé, d'accord avec la commission : « ... s'il exerce par lui-même dans son immeuble un commerce similaire, il devra tenir compte au locataire sortant de toute la plus-value conférée par ce dernier à l'immeuble, et ce sous forme d'une indemnité

dont le montant sera fixé par le tribunal de la situation de l'immeuble.

« L'action du locataire sera prescrite par cinq ans à dater de l'expiration du bail.

« Toute convention contraire aux précédentes dispositions sera nulle et non avenue. »

M. Henry Chéron. C'est l'application de la règle : nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui.

M. Guillier. Je ne sais pas comment on pourrait s'enrichir autrement. (Sourires.)

M. le rapporteur. Dans le premier paragraphe, nous obligeons le locataire à faire connaître au propriétaire les conditions auxquelles il demande à renouveler le bail. Pour faire connaître ses intentions, le locataire doit, dans les six mois qui précèdent les dix-huit derniers mois du bail, c'est-à-dire entre le vingt-quatrième et le dix-huitième mois, faire connaître au propriétaire à quelles conditions il est prêt à renouveler le bail. A ce moment, c'est-à-dire deux ans ou dix-huit mois avant l'expiration de son bail, le locataire est assurément fixé sur ses intentions et il peut faire connaître qu'il est prêt à relouer et à quelles conditions de prix et de durée.

Dans le délai de deux mois, le propriétaire doit lui répondre par une acceptation ou un refus. S'il accepte les propositions de son locataire, pas de difficulté. S'il refuse, de deux choses l'une : ou il va louer à un commerçant exerçant une profession complètement différente de celle de son locataire, et il peut le faire en pleine liberté ; si, au contraire, il reloue pour un commerce similaire, alors s'applique la règle, que nous avons posée, du principe d'une indemnité pour la plus-value.

Le texte de la Chambre ne parlait que des immeubles commerciaux, car on avait estimé que, *ipso facto*, les immeubles industriels étaient compris dans cette dénomination. Pour éviter toute ambiguïté, nous avons précisé : « Immeubles commerciaux et industriels ».

D'autre part, dans l'appréciation du principe des dommages et intérêts à allouer, il ne faudrait pas s'en tenir simplement à l'immeuble entendu d'une façon restrictive, comme étant le centre principal de la vie commerciale ; tout ce qui peut servir au commerce doit être compris sous cette dénomination. Dans un commerce où l'on a besoin de véhicules, l'écurie et la remise, ou seront logés les chevaux et les voitures, seront considérés comme des immeubles commerciaux.

De même — c'est un point sur lequel notre honorable collègue, M. Rabier, avait appelé mon attention — pour les horticulteurs, il ne faut pas entendre par immeubles commerciaux simplement le magasin de vente de fleurs, mais encore tous les terrains qui sont loués dans le but de cultiver les plantes ou produits destinés à la vente. En un mot, doit être entendu par immeuble à usage commercial tout ce qui fait l'objet d'une location pour le commerce et à l'occasion du commerce.

Nous nous montrons aussi larges que possible dans l'acceptation des mots « immeubles commerciaux et industriels ». Mais le principe d'application de l'idée d'indemnité ne va pas au delà. Cette indemnité, que sera-t-elle ? Elle sera égale à la plus-value que l'exercice du commerce aura donnée à l'immeuble. Ce sera une question d'appréciation. Cette indemnité ne saurait être égale à la valeur du fonds de commerce, puisque l'enrichissement ne peut jamais porter que sur un des éléments de ce fonds : la clientèle. Encore faudra-t-il faire la part de ce que cette clientèle est le résultat non du travail du locataire, mais de la situa-

tion de l'immeuble, de la prospérité du quartier, de la création de voies de communication.

On fait alors à notre système cette objection : « Comment apprécierez-vous donc cette plus-value ? Elle est inappréciable ». Mais, messieurs, les tribunaux ont tous les jours à trancher des questions de détermination de valeurs très délicates, que je qualifierai de subjectives, par exemple, lorsqu'il s'agit d'un accident arrivé à une personne et qu'il y a faute de la part de celui qui a provoqué l'accident. Le tribunal, dans ce cas, détermine bien une valeur singulièrement difficile à apprécier. La meilleure preuve que les tribunaux peuvent remplir cette tâche, c'est que vous trouverez dans le code civil six articles par lesquels le législateur donne aux tribunaux la mission de déterminer la plus-value donnée à un immeuble.

Pendant combien d'années ce droit du locataire existera-t-il ? Nous en avons fixé le terme à cinq ans. C'est-à-dire que pendant cinq années le locataire pourra agir contre le propriétaire ; par suite, le propriétaire sera soumis, pendant cinq années, à cette obligation de ne relouer, pour un commerce similaire, que contre une indemnité de plus-value donnée au locataire sortant. Au bout de cinq ans, on peut estimer que l'ambiance commerciale qui a pu se former autour d'un immeuble est complètement dissipée et qu'il n'y a plus acquisition de plus-value de la part de l'immeuble.

Enfin, notre dernier paragraphe décide que toute convention contraire aux précédentes dispositions sera nulle et non avenue.

Ainsi sera empêchée l'insertion dans les baux à venir de clauses ayant pour but de mettre à néant le principe d'équité établi par le paragraphe 3, clauses qui deviendraient, pourrait-on craindre, de style dans tous les baux.

J'en ai terminé, messieurs. Il me reste à remercier le Sénat de la très bienveillante attention qu'il m'a accordée. Cela me rend encore plus précieux l'honneur que m'avait fait la commission de défendre le projet qui, je le dis en toute franchise, dans mon âme et conscience, répond au vœu qu'a certainement tout législateur français de créer toujours, pour tous les citoyens, plus de justice par plus de droit. (Très bien ! très bien ! et vifs applaudissements.)

M. le président. La parole est à M. Charpentier.

M. Charpentier. Je prie le Sénat de vouloir bien me prêter quelques minutes d'attention pour une simple intervention que je tiens à faire au moment où vient en discussion la proposition de loi sur la protection de la propriété commerciale.

Nous avons tous lu avec le plus vif intérêt le rapport si clair, si lumineux et surtout si juridique de notre éminent collègue M. Morand sur cette proposition de loi.

Vous avez sans doute remarqué, comme je l'ai fait moi-même, que, dans ce rapport, il était fait complet abandon du droit de priorité en faveur du locataire sortant, droit prévu à l'article 1^{er} du texte voté par la Chambre des députés qui stipulait que « lorsqu'un bail commercial arrive à expiration, le locataire a un droit de priorité pour louer à nouveau, pour une durée égale à celle du bail en cours, les locaux qu'il occupe ».

Si j'ai bien compris, notre honorable collègue, pour ne pas retenir cet article, indique le simple motif que le droit de priorité se trouve en contradiction avec le principe même de la liberté et du respect des conventions librement consenties et

qu'il fait échec également au droit de propriété du bailleur.

Ces arguments ne peuvent cependant point passer sans soulever une objection que je vous demande la permission de formuler.

En effet, les conventions sont généralement, pour ne pas dire toujours, faites entre deux parties, dans un moment où l'une d'elles, le locataire, ignore quelle valeur il va donner dans l'avenir à l'immeuble pour lequel un bail plus ou moins long vient de lui être consenti.

Quant au respect du « droit de propriété » du bailleur, je ne contredis en aucune façon qu'il peut être aussi louable que celui du « droit de propriété commerciale », mais, à coup sûr, il ne l'est pas davantage.

Bon, même dans le cas où le propriétaire consentirait à la reprise de son local sous condition de payer une indemnité, pour la plus-value donnée à son immeuble, à son ancien locataire, ce dernier, malgré les dommages et intérêts qu'il recevrait, serait encore lésé, attendu qu'il ne sera jamais dédommagé complètement des pertes résultant de l'obligation dans laquelle il se sera trouvé d'aller s'installer ailleurs.

De ces explications, forcément succinctes, il apparaît néanmoins de la plus élémentaire équité qu'à l'expiration du bail, à condition égale, le premier locataire doit bénéficier du droit de priorité sur le second.

D'ailleurs, il est incontestable et incontesté que le droit de propriété du propriétaire bailleur est sauvegardé, qu'il n'est nullement atteint, puisque ce propriétaire conserve la faculté de relouer, à telles conditions qu'il lui convient de fixer, son local. Le texte proposé ne conteste aucun des droits du propriétaire ; il avait pour objet de le rappeler simplement à certains sentiments qu'il aurait pu être tenté de méconnaître, souvent moins par intérêt que par caprice. (*Très bien !*)

C'est pour ces motifs que j'estime que l'article 1^{er} de la proposition de loi votée par la Chambre, pouvait, sans grands inconvénients, être maintenu.

J'arrive maintenant au troisième paragraphe de l'article unique qui doit compléter l'article 1737 du code civil, paragraphe où il est dit, en parlant du bailleur : « s'il refuse de consentir le bail sollicité et s'il loue l'immeuble pour un commerce similaire, il devra tenir compte au locataire sortant de toute la plus-value conférée par ce dernier à l'immeuble, et ce sous forme d'une indemnité dont le montant sera fixé par le tribunal de la situation de l'immeuble. »

Cette rédaction appelle une correction. Il importerait de savoir quel sera le tribunal ayant qualité pour juger et déterminer de cette plus-value. Est-ce le tribunal civil ? Il m'apparaît — et vous partagerez sans doute ma manière de voir — qu'en pareille matière ce tribunal civil est tout à fait incompétent. Restent les tribunaux de commerce. Il est hors de doute qu'ils sont plus qualifiés pour apprécier tout ce qui touche et intéresse la propriété commerciale.

J'en aurai fini en demandant comment le locataire s'y prendra pour faire la preuve de la plus-value acquise à l'immeuble qu'il va quitter et fixer l'indemnité qui lui est due.

La proposition qui fait l'objet de ce débat laisse dans l'ombre ces deux questions. Personnellement j'incline à penser que, sur les questions soulevées, les tribunaux ne pourront que juger arbitrairement. Pourquoi alors ne pas établir un barème de plus-value basé sur la différence entre les chiffres d'affaires lors de la prise de possession du loyer et ceux marquant l'expiration du bail ? Ce barème pourrait être

fixé par la loi et si l'indemnité à accorder ne pouvait, dans aucun cas, être égale ou supérieure à la valeur du fonds de commerce, il conviendrait cependant de spécifier aussi qu'elle ne devra pas être inférieure à telle fraction à fixer.

Telles sont les réflexions que m'ont suggérées la lecture du rapport de notre distingué collègue, ainsi que le remarquable discours que nous venons d'applaudir et que je vous livre, assuré qu'elles vous causeront les impressions que j'ai ressenties, et qu'avec moi vous estimerez qu'elles devaient prendre place au cours de cette discussion. (*Très bien ! et applaudissements.*)

M. le président. Si personne ne demande plus la parole dans la discussion générale, je consulte le Sénat sur la question de savoir s'il entend passer à la discussion de l'article unique de la proposition de loi.

(Le Sénat décide qu'il passe à la discussion de l'article unique.)

M. le président. Je donne lecture de cet article :

« Article unique. — L'article 1737 du code civil est complété ainsi qu'il suit :

« Dans un délai maximum de deux ans et minimum de dix-huit mois avant l'expiration d'un bail à usage commercial ou industriel le locataire sortant devra signifier au bailleur, par acte extrajudiciaire, les conditions auxquelles il propose de passer un nouveau bail.

« Dans le délai de deux mois à dater de cette signification, le bailleur devra, dans la même forme, faire connaître sa réponse.

« S'il refuse de consentir le bail sollicité et s'il loue l'immeuble pour un commerce similaire ou s'il exerce lui-même dans cet immeuble un commerce similaire, il devra tenir compte au locataire sortant de toute la plus-value conférée par ce dernier à l'immeuble et ce, sous forme d'une indemnité dont le montant sera fixé par le tribunal de la situation de l'immeuble.

« L'action du locataire sera prescrite par cinq ans à dater de l'expiration du bail.

« Toute convention contraire aux précédentes dispositions sera nulle et non avenue. »

Avant de mettre en délibération l'article unique de la commission, je dois faire connaître au Sénat que MM. Guillier et Clémentel présentent comme contre-projet le texte voté par la Chambre des députés, amendé en son article 2.

La parole est à M. Guillier.

M. Guillier. Messieurs, depuis bien des années les commerçants et les industriels, locataires des immeubles dans lesquels ils exercent leur commerce ou leur industrie, se plaignent amèrement des abus dont ils sont victimes de la part de certains de leurs propriétaires, lorsque leur bail vient à expiration. Il n'est que trop facile d'en citer quelques exemples.

Un commerçant loue un magasin ; il fait de grosses dépenses pour son installation ; grâce à son travail, à son activité, à ses qualités professionnelles il se constitue une clientèle, il développe ses affaires et il donne à son fonds de commerce une importance parfois considérable.

Il a loué pour une période de temps limité à l'expiration de laquelle il demande le renouvellement de son bail.

Il est arrivé et il arrive trop souvent que le propriétaire spéculant sur la difficulté, sur l'impossibilité qu'éprouvera le locataire à trouver un autre local aussi commode, aussi bien installé, dans lequel il pourra conserver sa clientèle et continuer ses affaires, exige, soit une augmentation exor-

bitante du prix du loyer, soit le versement d'une somme communément désignée sous le nom de pot-de-vin.

La valeur du fonds tient en grande partie à l'achalandage et à la clientèle qui a pris l'habitude de se servir dans l'établissement. Cette clientèle ne se déplace pas facilement et si le commerçant transporte sa maison dans un autre immeuble et surtout dans un autre quartier que celui où elle a coutume de se rendre, il n'est pas suivi par elle.

Il perd donc le bénéfice de son labeur, de ses frais d'aménagement et la valeur de son fonds se trouve dépréciée quand elle n'est pas complètement anéantie.

Plutôt que de perdre sa clientèle, le locataire est obligé de subir les exigences du bailleur. Il paye le prix imposé ou verse la somme demandée et de la sorte le bailleur s'approprie indirectement une partie de la valeur du fonds et profite de la prospérité d'un établissement, au développement duquel il n'a en rien contribué.

Voilà un des abus auxquels les locataires commerçants sont journellement exposés.

Souvent encore, le propriétaire de l'immeuble qui ne veut pas renouveler le bail projette de s'installer lui-même ou d'installer un de ses parents dans le local qui va être abandonné par son locataire, pour y exercer le même commerce ou un commerce similaire et pour pouvoir, sans rien déboursier, sans acquérir le fonds de commerce, la clientèle, l'achalandage qu'il serait obligé de payer, bénéficier du fruit du travail de son locataire.

Ces abus, dont je me borne à citer deux exemples, sont tellement évidents que le distingué rapporteur, que nous avons applaudi tout à l'heure, a été obligé de les reconnaître, qu'au sein de la commission — le rapport en témoigne — personne ne les a niés, et qu'au cours de la longue discussion qui s'est instituée devant la Chambre des députés, tout le monde a proclamé qu'ils étaient scandaleux. A quelque parti qu'ils appartenissent, les orateurs les ont flétris, et tous ont admis la nécessité d'y mettre fin.

L'honorable rapporteur a tiré argument de l'adhésion à cette proposition d'un député socialiste qui a expliqué qu'il la votait parce qu'elle constituait une première atteinte au droit de propriété : cet honorable député n'était pas seul à porter ainsi atteinte au droit de propriété ; on pourrait citer encore M. Lerolle, M. Leredu, M. Lefas ; s'il y a atteint au droit de propriété, tous les orateurs de droite ou de gauche qui se sont succédés à la tribune, ont résolument porté cette atteinte au droit de propriété, en adhérant au principe qui domine la proposition.

Qu'on n'invoque donc pas cet argument. A la Chambre tout le monde, sans exception, a été d'accord pour constater des abus certains, évidents, des abus qui ne peuvent pas être tolérés, et pour chercher le moyen d'y mettre un terme.

Si tout le monde est d'accord pour reconnaître qu'il y a des abus intolérables — et M. le rapporteur en convenait à cette tribune comme dans son rapport — si nous sommes unanimes pour flétrir les procédés qui peuvent être employés, qui sont trop souvent employés par des propriétaires peu scrupuleux, si nous voulons tous faire cesser ces abus, il s'agit simplement de savoir — en laissant de côté les grands principes sur le droit de propriété auquel je ne veux pas plus que M. le rapporteur porter atteinte, car pas plus que lui je ne veux l'abolition de la propriété individuelle — il s'agit de savoir, dis-je, si l'article unique qui vous est proposé peut ou non donner satisfaction à ces intérêts légitimes des commerçants, ou si, au contraire, le texte voté par la Chambre, que M. Clémentel et moi re pro-

nons à titre de contre-projet en le modifiant sur un point accessoire, n'est pas de nature à faire cesser les abus et à donner aux propriétaires des immeubles les satisfactions auxquelles ils ont droit. Voilà toute la question.

Pour faire cesser les abus comment s'y prend-on ? La commission vous propose seulement de dire que, dans un délai fixé avant l'expiration du bail commercial ou industriel, le locataire sortant devra signifier au bailleur son intention de continuer le bail et lui faire connaître les conditions auxquelles il propose de passer un nouveau bail. Dans un autre délai, le bailleur est tenu à faire connaître ses conditions. S'il refuse de consentir le bail sollicité et s'il loue l'immeuble pour un commerce similaire, il devra tenir compte au locataire sortant de toute la plus-value conférée par ce dernier à l'immeuble et, ce, sous forme d'une indemnité, dont le montant sera déterminé par le tribunal de la situation de l'immeuble.

Voilà, messieurs, l'unique satisfaction donnée au locataire sortant qui se trouve évincé.

M. Jénouvrier. Comment, évincé ?

M. Guillier. Si le mot « évincé » vous choque, mettons simplement qui arrive à fin de bail.

M. Jénouvrier. C'est cela.

M. Gaudin de Villaine. C'est plus exact.

M. Guillier. Cette seule satisfaction que vous lui donnez est-elle donc susceptible de faire disparaître aucun des abus que je rappelais tout à l'heure, et que personne ne conteste ?

Evidemment non. Ce locataire qui aura la faculté de faire un procès pour réclamer une indemnité, dans des conditions que nous allons examiner, sera, malgré tout, obligé de quitter les lieux. Le déménagement et l'installation dans un autre local lui feront perdre sa clientèle et par conséquent le fruit de son travail, de son activité, des dépenses qu'il aura faites. C'est incontestable. Il ne lui restera rien ou presque rien de la valeur de ce fonds qu'il a péniblement créé, conservé ou augmenté.

L'honorable rapporteur, critiquant l'intitulé du projet, a rappelé que la propriété commerciale était déjà reconnue par la loi. Il en a donné pour preuve la loi du 17 mars 1909 sur le nantissement des fonds de commerce. Je n'y contredis pas ; le projet ne touche qu'à un des éléments qui constituent le fonds de commerce, mais c'est un élément essentiel. Si l'intitulé de la loi vous paraît inexact, nous le changerons. Nous laisserons de côté, si vous y tenez, les mots « propriété commerciale », et nous adopterons une formule qui montrera que ce que nous voulons protéger, c'est seulement la situation du commerçant qui est obligé de s'en aller, victime du refus injustifié qu'on lui oppose quant au renouvellement de son bail.

M. le président de la commission. On avait employé les mots « propriété commerciale » pour frapper l'opinion et faire illusion.

M. Guillier. De même que j'ai abandonné tout à l'heure le mot qui a choqué notre collègue M. Jénouvrier, j'abandonnerai également les mots : « propriété commerciale ».

M. Jénouvrier. Vous avez raison.

M. Guillier. Je tiens moins au mot qu'à la chose. Quel est le système de notre contre-projet. Il se résume en ceci : « Le locataire qui arrive à fin de bail aura un droit de priorité ; deux ans au moins avant

l'expiration du bail, il aura la possibilité de faire connaître ses intentions de renouveler le bail pour une durée égale à celle du bail en cours ». Nous mettons deux années parce qu'il faut laisser aux parties un temps suffisant pour se retourner.

Le propriétaire devra répondre dans un délai de deux mois. Il dira s'il veut reprendre son immeuble, en jouir lui-même, le démolir ou le transformer, ce qui est possible et ce qui se présente souvent. Rien ne s'y opposera. Le bail ayant pris fin, le propriétaire reprend son droit de propriété.

Que si, au contraire, le propriétaire veut continuer à avoir un locataire, s'il veut continuer à avoir dans son immeuble un commerçant, comme le bail qu'il a fait n'était pas conclu en considération de la personne... (*Mouvements divers.*) Non ! le bail commercial, à Paris et dans les grandes villes, n'est pas fait en considération de la personne. Le propriétaire ne connaît pour ainsi dire jamais son locataire, et celui-ci ne connaît que très rarement son propriétaire : il connaît surtout le gérant et le concierge.

M. le président de la commission. Alors, vous ne légiférez que pour Paris seulement ?

M. Guillier. Non, seulement je prends les cas les plus fréquents. Comme ces locations commerciales et industrielles ont donné lieu à des abus qui se produisent surtout à Paris et dans les grandes villes, je raisonne surtout sur ce qui se passe à Paris et dans ces villes.

M. Le Barillier. Que faites-vous de la province ? Il me semble qu'elle a aussi son importance. Dans toutes ces lois on a légiféré surtout pour Paris.

M. Guillier. C'est une loi d'ordre général...

M. Le Barillier. Il ne faut pas oublier le commerce de la province.

M. Guillier. Je dis que, la plupart du temps, les abus que nous signalons s'exercent à Paris et dans les grandes villes.

M. Le Barillier. Alors n'appliquez pas la loi à la province.

M. Guillier. Pourquoi l'appliquons-nous à la province ?

Parce qu'il peut s'y trouver des propriétaires commettant les mêmes abus qu'à Paris. C'est beaucoup moins fréquent, je le concède, mais cela peut se présenter, et nous ne voulons pas plus tolérer les abus en province qu'à Paris. Seulement nous prétendons que c'est surtout à Paris et dans les grandes villes que ces abus sont le plus fréquents.

Je répète que le bail commercial n'est pas fait en considération de la personne, que les propriétaires d'immeubles ayant dans leur rez-de-chaussée des locaux industriels ou commerciaux, veulent surtout des locataires payant bien, exécutant loyalement les conditions du bail. Si ces derniers ne le font pas, la loi générale sur les baux permet soit la résiliation, soit des dommages et intérêts. Mais, lorsque le preneur respecte les stipulations du bail et paye régulièrement son propriétaire, celui-ci a ses intérêts pleinement sauvegardés. Ce qui est l'essentiel pour ce dernier, c'est d'être payé.

M. Le Barillier. Ils ne le sont généralement pas en ce moment.

M. Guillier. Dans ce cas, ils ont la possibilité de faire prononcer la résiliation du bail. Sans doute en ce moment, on se trouve en présence de législations de guerre, de réglementations particulières, mais la pro-

position que nous discutons a un caractère d'ordre général.

En dehors du cas d'exonération prévue par la loi sur les loyers de 1918, si le propriétaire n'est pas payé, il a la possibilité de se débarrasser de son locataire.

M. Le Barillier. Une circulaire l'en empêche.

M. Gustave Lhopiteau, garde des sceaux, ministre de la justice. La circulaire ne s'applique absolument qu'aux locaux à l'usage d'habitation, mais pas aux locaux commerciaux.

M. Guillier. Je dis que l'intérêt du propriétaire, l'intérêt avouable, respectable, c'est de percevoir régulièrement ses loyers, c'est d'avoir un locataire exécutant les conditions du bail d'une façon normale. En dehors de cela, il n'y en a pas d'autre. Qu'il s'agisse de MM. X. ou Z. comme occupants de l'immeuble, la situation du propriétaire est la même.

La personnalité du locataire commerçant lui est indifférente. Si nous nous en tenons exclusivement aux grands principes, on m'objecte que le droit pour le locataire de demander le renouvellement de son bail constitue une atteinte au droit du propriétaire. Si ce dernier n'a pas la possibilité de choisir la tête de son locataire à sa convenance, les adversaires du contre-projet considèrent que le propriétaire est lésé dans son droit, et que celui-ci se trouve diminué.

Laissez-moi vous dire que personne à la Chambre des députés, quand la question a été posée dans les termes établis devant vous, quand on a demandé si l'on pouvait reconnaître à un propriétaire le droit d'écarter un locataire sous prétexte qu'il lui déplait, personne n'a osé soutenir qu'il s'agissait là d'un droit respectable, d'un droit intangible, qui devait être maintenu. Personne ne le soutiendra ; cela n'est plus possible.

Donc, il y a peut-être un droit théorique auquel on porte atteinte, mais à coup sûr on ne lèse aucun droit avouable, aucun droit sérieux, aucune prérogative juste, digne de la protection de la loi. On porte atteinte à ce droit théorique en ce sens que le propriétaire ne pourra pas, comme à l'heure actuelle, dire à son locataire : « Je ne veux plus de vous, parce que votre tête me déplait. » (*Exclamations sur divers bancs.*)

On lui enlève le droit, de pressurer le commerçant qui ne peut pas subir un déplacement. On lui enlève le droit de le ruiner et de bénéficier de la valeur totale ou partielle de son fonds.

Il y a là un droit tellement exorbitant que je ne vois pas la nécessité de le maintenir. Son exercice conduit aux abus que l'on a signalés, et que tout le monde réprouve. Il faut donc le modifier, y porter une très légère atteinte, de manière à réprimer ces abus, et à introduire des principes de justice dans une législation trop rigoureuse qui permet la spoliation et la ruine de commerçants livrés sans défense aux exigences de certains propriétaires plus avides que scrupuleux.

M. Pérès. Vous ne détruisez pas le droit de propriété, mais vous le grignotez. Quand vous l'aurez ainsi grignoté plusieurs fois, qu'en restera-t-il ?

M. Guillier. Dans le domaine qui nous occupe, il restera encore, pour le propriétaire, le droit de toucher régulièrement ses fermages, et je crois que c'est appréciable.

M. Le Barillier. En voilà un droit !

M. Hervey. Est-ce que, selon vous, le propriétaire qui aura un bon locataire aura

le droit de forcer son locataire à rester ?
(Rires à droite.)

M. Maranget. Ce serait la contre-partie !

M. Guillier. Non, parce que cette contre-partie n'est pas juste. (*Mouvements divers.*) En cas de non renouvellement de bail, la situation des deux parties n'est pas la même. Le bailleur n'est plus embarrassé pour trouver un nouveau locataire. Il ne perd rien. Au contraire. Le preneur commerçant est très exposé, par le déplacement qui lui est imposé, à subir un gros préjudice.

Vous admettez bien que le locataire qui est obligé de quitter un local, dans lequel il a installé son fonds de commerce...

M. Damecour. Où il a gagné des millions !

M. Guillier. S'il a gagné des millions, il n'en est pas moins à la tête d'un élément de sa fortune que vous faites disparaître le jour où vous ne lui permettez plus l'exploitation de son fonds dans les lieux que ses clients fréquentent depuis longtemps. (*Protestations.*)

M. Le Barillier. C'est la convention des parties.

M. le président de la commission. C'est un chiffon de papier qu'il a signé.

M. Guillier. Je comprends la thèse des adversaires, qui à les préférences de ceux de mes collègues de ce côté (*La droite*) qui m'interrompent. Elle est nette, franche, conforme aux vieilles traditions du droit romain et du code civil ; ce n'est pas douteux. Je la conçois.

L'honorable M. Morand la développe dans son rapport, mais il ne va pas jusqu'au bout ; et, alors qu'il prétend que nous ne sommes pas logiques, je me permets de trouver qu'il manque lui-même d'un peu de logique, puisque, après avoir exposé la thèse, il l'abandonne.

Dans ce système, le bail est fait pour une certaine durée. Le locataire et le propriétaire ont bien pesé les clauses et les conditions du contrat. A l'expiration, tout est fini. On se sépare, je ne dirai pas toujours bons amis, mais du moins ne se devant rien. C'est une thèse, c'est le droit actuel.

M. Jénouvrier. C'est le droit.

M. Maranget. C'est le respect des conventions.

M. Le Barillier. C'est le droit pur.

M. Guillier. Je ne dis pas que c'est le droit passé ou le droit futur, je dis que c'est le droit actuel, et vous le contestez ! cela m'étonne.

Je comprends donc cette thèse ; je comprendrais que la commission, restant sur ce terrain qui vous paraît très solide, vint nous dire : « Nous ne voulons rien modifier car nous ne voulons pas toucher au droit sacré du propriétaire ».

M. le président de la commission. C'est ce que nous faisons.

M. Guillier. Comment ! Vous ouvrez au locataire le droit à une action en indemnité. C'est, il me semble, une atteinte au droit de propriété.

M. le rapporteur. Ce n'est pas un droit réel.

M. Guillier. Que ce soit un droit réel ou un droit personnel, il n'en est pas moins vrai que, d'après vous — vous l'avez développé en termes saisissants — en fin de bail le propriétaire n'avait plus rien à voir avec son locataire, celui-ci n'avait qu'à partir après avoir usé pendant la durée du bail du droit qui lui était conféré, et voilà qu'au

moment de cette séparation vous lui ouvrez la porte pour une action en dommages intérêts ! en vertu de quel droit ?

M. le rapporteur. ... parce que le bail est expiré ; c'est une action engagée en vertu d'un acte postérieur à la fin du bail.

M. Guillier. Vous ne considérez pas cette action comme une atteinte au droit de propriété ?

M. le président de la commission. Pas du tout,

M. Jénouvrier. Ce n'est pas une atteinte au droit de propriété.

M. Guillier. Quel est, à l'heure actuelle, le droit du propriétaire ? c'est de faire ce que bon lui semble de son immeuble à l'expiration du bail.

M. le président de la commission. C'est ce qu'il pourra faire encore.

M. Guillier. Le droit du propriétaire, actuellement, c'est de dire à son locataire : « Je ne vous connais plus, je ne vous dois plus rien » ; c'est de relouer à qui bon lui semble. C'est de relouer à un concurrent de son ancien locataire, c'est d'installer pour lui un même commerce dans le local devenu vacant ; à l'heure présente il le fait librement. Vous, vous limitez son droit et son choix d'un locataire nouveau, vous l'exposez à une action en dommages et intérêts, s'il installe ou fait installer dans son immeuble un commerce similaire à celui du précédent locataire. N'est-ce pas là une atteinte au droit de propriété ? (*Non ! non !*) Comment ! vous dites que ce n'est pas une atteinte au droit de propriété ! Mais si, c'en est une.

M. Hervéy. Mais pas du tout !

M. Guillier. A l'heure actuelle, avec le code civil, le propriétaire fait ce qu'il veut de son immeuble ; vous avez même dit que son droit de propriété lui permet d'en user et d'en abuser.

Or, la commission propose de lui interdire de louer à certaines personnes sous peine de dommages et intérêts. Il ne sera donc pas libre désormais de disposer de son immeuble comme bon lui semblera. c'est-à-dire que son droit sera limité, restreint (*Très bien ! à gauche*). Si vous acceptez en effet le texte de la commission, le propriétaire ne pourra pas louer à une personne exerçant un commerce analogue ou similaire.

M. Hervéy. Mais si ! il pourra le faire moyennant indemnité.

M. Guillier. Je dis qu'en subordonnant son droit au paiement d'une indemnité, vous portez une atteinte au droit de propriété tel que le code civil le consacre. (*Interruptions au centre et à droite*).

M. Le Barillier. Non, c'est seulement une application du principe que nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui.

M. Guillier. Soyez convaincu que j'ai bien entendu la thèse et les objections de mes contradicteurs. Je vous ai dit que je comprenais la thèse du droit absolu. Elle est développée dans le rapport ; mais le rapport ne va pas aussi loin qu'il devrait aller pour rester logique jusqu'au bout. Après avoir démontré qu'à la fin du bail, le bailleur ne doit plus rien, il vous propose cependant de décider qu'à ce moment le propriétaire pourra, dans certains cas, être soumis à une action en indemnité. Je dis que c'est là restreindre son droit actuel et que si notre contre-projet porte atteinte au droit de propriété, votre rédaction y porte elle-même atteinte. (*Très bien ! très bien ! à gauche*.)

Comment cette action se justifie-t-elle ? On a essayé de dire qu'elle pourrait se justifier par l'application de l'article 1382 du code civil. (*Non ! non ! à gauche*.) N'insistez pas, messieurs, vous avez parlé de cela, mais vous l'abandonnez tout de suite.

M. Jénouvrier. D'accord.

M. Hervéy. Ce n'était qu'un sujet de conversation. (*Sourires.*)

M. Guillier. Laissons donc l'article 1382. Il est visé dans le rapport, mais qu'il n'en soit plus question. L'application de cet article suppose une faute ; or, il n'y a pas de faute, de la part du propriétaire, à relouer son local, même à un concurrent, même au tenancier d'un commerce similaire à celui du précédent occupant.

Mais alors, comment expliquez-vous votre proposition ?

Par l'application du principe, que vous avez posé, qu'on ne peut pas s'enrichir aux dépens d'autrui.

Cette formule est un peu vague.

M. le président de la commission. Elle est consacrée par le temps et vous l'avez vous-même invoquée souvent.

M. Guillier. On pourrait peut-être se demander où commence et où finit le droit de s'enrichir, comment on s'enrichit normalement ou comment on s'enrichit aux dépens d'autrui. Comme on le faisait remarquer à la Chambre — car l'argument n'est pas nouveau — tous ceux qui s'enrichissent, même le plus légitimement, le font un peu aux dépens de quelqu'un. (*Exclamations.*) Evidemment ! l'argent que j'ai en poche sort de celle d'autrui.

Un sénateur à droite. Il y a la manière !

M. Guillier. La manière est autre chose. Quant au fait lui-même de l'enrichissement il pourrait donner matière à d'intéressantes controverses, mais je ne m'y engagerai pas : nous ne faisons pas de discussions d'école en ce moment, nous recherchons une solution pratique. Alors, dites-vous, nous ouvrirons une action d'indemnité parce que nous ne voulons pas qu'on s'enrichisse aux dépens d'autrui.

M. Jénouvrier. C'est l'action de *in rem verso*.

M. Guillier. Parlons latin, puisque nous ne nous entendons pas en français.

La commission vous présente donc comme une large satisfaction donnée au commerce et comme le moyen de faire cesser ces abominables abus reconnus par M. le rapporteur lui-même, l'action en indemnité très limitée qu'elle accorde au commerçant qui voit sa clientèle passer entre les mains de son propriétaire ou d'un nouveau locataire.

Voilà le remède proposé par la commission aux abus qu'elle déplore !

La victime de la législation qui permet ces abus aura simplement la possibilité de faire un procès. Mais, pour que son action soit recevable et fondée, il faudra que le propriétaire exploite ou laisse exploiter dans l'immeuble un commerce similaire. S'il n'y a pas commerce similaire, le propriétaire conserve toute latitude, de sorte que tous ces marchandages, tous ces pots-de-vin, tous ces trafics honteux, toutes ces augmentations exagérées que personne n'ose défendre, tout cela pourra continuer à fleurir, puisque, du moment qu'il ne s'agira pas d'un commerce similaire, le propriétaire pourra faire toutes les tractations, toutes les combinaisons qu'il lui plaira avec d'autres commerçants.

Pour que l'action en indemnité soit accueillie, il ne suffira pas qu'un commerce similaire s'exerce dans le local de l'ancien

locataire, il faudra encore que ce dernier établisse devant le tribunal qu'il a conféré à l'immeuble une plus-value. Cette plus-value conférée à l'immeuble par le locataire sortant sera bien difficile à apprécier, et la plupart du temps elle n'existera pas parce que le commerçant qui a développé son commerce, qui a fait prospérer ses affaires, donne bien une plus-value à son fonds, mais la prospérité de ses affaires commerciales ne donne pas de plus-value à l'immeuble.

Un épicier, un fruitier, installé à un rez-de-chaussée fait d'excellentes affaires; est-ce une raison pour que la valeur de l'immeuble se trouve augmentée? Evidemment non. La valeur du fonds, c'est autre chose. Elle aura beau avoir grandi, si le commerçant part elle sera perdue; quant à la valeur de l'immeuble, elle restera intacte.

Par conséquent, l'action en indemnité que vous ouvrez est tout à fait limitée, en ce sens qu'elle ne pourra s'exercer que dans des cas spéciaux, et que, jamais, pour ainsi dire, on ne pourra démontrer qu'il y a une augmentation de valeur donnée à l'immeuble du fait exclusif du locataire.

Dès lors, il n'y aura, pour ainsi dire, jamais droit à indemnité. En tout cas, cette indemnité, même dans les rares hypothèses où s'appliquerait votre article, ne ferait pas cesser les abus et, par conséquent, ne remédierait pas à une situation que M. le rapporteur lui-même signale comme intolérable.

Dans ces conditions, que faut-il faire, puisque le projet de la commission est insuffisant? Ce projet, qui viole les grands principes, car il limite le droit de propriété de celui à qui appartient l'immeuble... (*Dénégations sur divers bancs.*) Il le limite, quoique vous en disiez, puisqu'il ne lui permettra plus de louer à qui bon lui semblera.

M. Jénouvrier. Mais si!

M. Guillier. Si ce projet qui porte ainsi atteinte aux principes ne donne pas satisfaction aux commerçants et ne sauvegarde pas les intérêts que vous considérez comme éminemment respectables, il faut y renoncer pour prendre un autre système, celui que la Chambre des députés a adopté et que nous avons l'honneur de reprendre à titre de contre-projet.

Il consiste à accorder un droit de priorité au locataire. A la fin du bail, le locataire dira: « Je veux rester! » et le propriétaire répondra: « J'accepte ou je n'accepte pas ». S'il n'accepte pas, il fera connaître les raisons graves qui légitiment son refus. Il pourra dire notamment qu'il veut reprendre la libre disposition de son immeuble, l'occuper, le transformer, qu'il désire, à la place de cet immeuble, en bâtir un autre. Il pourra invoquer de nombreuses raisons de ce genre, et les tribunaux les apprécieront.

M. Jénouvrier. Ce qui revient à dire qu'ils feront la convention.

M. Guillier. Ils ne la feront pas. Ils apprécieront simplement si le refus opposé à la prétention du locataire est justifié ou non. Ce n'est pas faire une convention, c'est apprécier une situation; les tribunaux sont institués pour cela.

Que si le propriétaire, acceptant de conserver son locataire, a simplement la prétention d'obtenir une élévation de loyer, c'est absolument son droit. Remarquez, en effet, qu'il n'a jamais été question d'imposer au propriétaire de conserver un locataire aux conditions du premier bail. Jamais cela n'est entré dans l'esprit de personne. Tout le monde reconnaît parfaitement que les loyers peuvent et doivent être augmentés.

Ils subissent en fait une augmentation justifiée par les charges et conditions nouvelles qui grevent la propriété. Personne ne conteste donc au propriétaire le droit de réclamer pour le nouveau bail une augmentation de prix, justifiée par la valeur accrue de son immeuble et par les nouvelles charges qu'il supporte.

Les intérêts du propriétaire sont donc pleinement sauvegardés. Il conserve le légitime droit de toucher un loyer correspondant à la valeur de son immeuble. Mais nous voulons empêcher le chantage du propriétaire, lui interdire de prendre son locataire à la gorge (*Très bien! très bien!*) parce que ce locataire est dans l'impossibilité de trouver un autre local, de transférer ailleurs, à moins de perdre le fruit du travail de plusieurs années, le fonds de commerce qu'il a créé ou développé. Cela peut heurter certains principes, mais il en est un que cela ne heurte pas: c'est un principe de justice. (*Très bien!*) Nous venons en aide à des gens qui ne peuvent pas se défendre, à des locataires commerçants, acculés à une augmentation de loyer exagérée et placés dans la nécessité de la subir, sous peine de ruine.

Vous ne pouvez pas contester la valeur du fonds de commerce. Dans bien des cas, elle est anéantie ou fortement dépréciée si on le change de local. C'est sous le coup de cette menace que le locataire est placé.

Trouvez-vous juste que le propriétaire, abusant de cette nécessité, puisse imposer à son locataire une augmentation excessive ou le versement d'une somme? C'est légal, mais c'est profondément injuste et immoral, Personne, dans l'ancienne Chambre, ne s'est élevé pour soutenir une pareille thèse. (*Applaudissements.*)

M. le président de la commission. Ce que vous nous proposez, c'est de la location forcée!

M. Guillier. C'est de la location forcée, m'objecte l'honorable président de la commission.

Alors, vous détruisez un autre grand principe — puisqu'il paraît que nous piéti-nons tous les principes..

M. Jénouvrier. Cela se sent.

M. Guillier. Cela se voit peut-être aussi. Nous piéti-nons donc, d'après nos contradicteurs, l'autre grand principe: « la convention fait la loi des parties ».

M. Jénouvrier. C'est cela.

M. Guillier. Lorsqu'un bail a été fait pour six, huit ou dix ans, il n'est pas possible de l'allonger, ni d'accorder la faculté de prolonger cette durée parce que « la convention fait la loi des parties ».

C'est bien votre thèse?

M. Jénouvrier. Oh oui! c'est ma thèse, je veux le respect de la parole.

M. Guillier. Ce n'est pas nous qui, pour la première fois, voulons permettre de briser des conventions loyalement et régulièrement faites; ce n'est pas nous qui, pour la première fois, avons la pensée, qui paraît à quelques-uns si extraordinaire, de venir en aide à des gens qui n'ont pas pu se défendre, en leur fournissant le moyen de revenir sur leur convention.

Ce locataire, je le répète, n'a pas pu se défendre — j'y reviens parce que vous m'obligez à insister — il n'a pas pu se défendre parce qu'il était placé dans cette alternative: ou bien accepter l'augmentation exagérée qu'on lui imposait, ou bien subir la ruine de son fonds de commerce en se déplaçant! A l'heure actuelle, le locataire, ainsi pris à la gorge, ne peut pas se défendre.

Or, dis-je, ce n'est pas la première fois que le législateur, rompant des conventions

bien faites, régulièrement formées, qui ne sont entachées ni de dol, ni de violence, ni d'erreur, vient au secours de gens qui ont fait de déplorables arrangements.

Le code civil, au titre de la vente contient des dispositions que vous me permettez de rappeler.

M. Jénouvrier. Comparaison n'est pas raison.

M. Guillier. Deux personnes se sont entendues et l'une a vendu à l'autre un immeuble, moyennant un prix. Le contrat est tout à fait régulier dans la forme et dans le fond. Il n'y a rien à dire: il est exécuté. Et cependant, au bout d'un certain temps...

M. Jénouvrier. Les sept douzièmes.

M. Guillier. Les sept douzièmes, c'est bien cela!... voilà que le vendeur, qui a pu céder dans des conditions analogues à celles dans lesquelles se trouve le locataire, auquel je faisais allusion tout à l'heure, s'aperçoit qu'il a fait une opération désastreuse, qu'il a vendu à un prix infime, qu'il subit une lésion de plus des sept douzièmes; le code civil ne lui permet-il pas de revenir sur cette convention? Ne foule-t-on pas, dans ce cas, aux pieds, l'article 1134, aux termes duquel les conventions légalement formées font la loi des parties? La convention était faite, elle était régulière, il n'y avait eu ni fraude, ni erreur, ni violence, il y avait simplement quel'un qui avait souffert une perte égale ou supérieure à sept douzièmes.

M. Duplantier. Qui se trouvent en réalité des douzièmes provisoires! (*Sourires.*)

M. Guillier. Disons si vous voulez que ces sept douzièmes sont seulement provisoires. Provisoires ou non ils permettent de demander la revision de la vente.

Prenez un acte de partage intervenu entre gens qui savent ce qu'ils font, placés dans la situation si bien définie dans le rapport; les intéressés ont fait une convention, ils en ont pesé les conditions, ils ont réalisé le partage et l'ont exécuté. Dans un délai de dix ans, l'un d'eux ne peut-il pas se prévaloir d'une lésion de plus du quart et le code civil n'admet-il pas la possibilité de revenir sur cette convention et ce, en dépit de l'article 1134 de ce même code?

La convention devrait faire la loi des parties, et cependant les parties qui ont souffert des injustices trop criantes qu'elle consacre, ont le droit de provoquer l'annulation de ces ventes et de ces partages viciés par l'injustice et par trop préjudiciables à ceux qui les ont signés.

Vous voyez que le principe du respect des conventions peut-être ébréché quand ces conventions blessent trop manifestement l'équité et la justice. On pourra, dans des cas spéciaux, faire une atteinte légère à cet article 1134 du code civil qui lui-même a déjà porté atteinte à ce principe dans les matières du partage et de la vente.

Reconnaissons donc, avec le code civil, qu'il est des cas dans lesquels le législateur a le devoir d'intervenir pour atténuer la rigueur de situations par trop pénibles qui résulteraient de conventions.

Le projet voté par la Chambre sauvegarde tous les droits respectables des propriétaires: ils peuvent se faire payer ce qui leur est dû, ils peuvent exiger une somme représentant la valeur locative de leur immeuble, mais ils ne peuvent pas exercer un chantage sur leur locataire. Nous leur contestons le droit de ruiner ce locataire, le droit, « sans juste et grave motif », comme dit le projet, de refuser à un locataire qui, pendant de longues années, a payé régulièrement, a exécuté les conditions de son bail, la prorogation qui se justifierait par les circonstances.

Un dernier mot. On nous a dit que le projet que nous reprenons avait été critiqué.

M. le président de la commission. Voulez-vous lire l'article 2 de votre contre-projet ?

M. Henry Chéron. Ainsi, le Sénat saura bien sur quoi il vote.

M. Guillier. « Art. 2. — Au cas où le bailleur accepte de renouveler le bail, mais avec des conditions nouvelles, et si les parties ne peuvent se mettre d'accord, le tribunal de la situation de l'immeuble, statuant comme en matière sommaire, fixe les conditions du bail à la requête de la partie la plus diligente. »

M. Jénouvrier. Il fait la convention.

M. Henry Chéron. C'est le tribunal qui ferait le bail.

M. Guillier. Vous pouvez demander des modifications à cet article. Vous pouvez supprimer les mots « conditions du bail » et ne parler que du prix.

L'essentiel est le prix ; les conditions du bail ayant été réglées, à l'origine, pour la prorogation, le renouvellement, on peut admettre qu'elles resteront les mêmes, et qu'il n'y aura de difficulté que sur le nouveau prix. En cas de désaccord sur le prix, nous donnerons au tribunal civil le pouvoir de le fixer.

La Chambre voulait que ce soient des arbitres : dans mon contre-projet, je leur ai substitué le tribunal civil et lorsque nous arriverons à la discussion des articles, j'aurai l'honneur de vous expliquer pourquoi je propose cette modification.

Ce qui domine tout le débat, c'est le principe du droit de priorité accordé aux locataires. Que ce soit une juridiction arbitrale, le tribunal de commerce ou le tribunal civil qui fixe le prix, peu importe.

M. le président de la commission. Pourvu qu'on mette la main sur la propriété d'autrui, le reste est un détail.

M. Guillier. Ne portez-vous pas la main sur la propriété d'autrui quand vous vous emparez de sa clientèle que vous n'avez pas créée, quand vous bénéficiez de son achalandage sans les payer ?

M. le président de la commission. Je n'en bénéficie pas de tout.

M. Guillier. Sous le prétexte de respecter le droit du propriétaire, vous sacrifiez cet élément capital du fonds de commerce qui est constitué par la clientèle et l'achalandage.

La commission fait état des avis exprimés par des comités consultatifs établis près les ministères de la justice et du commerce.

Je ne méconnais l'autorité des membres de ces comités, mais, je ne puis oublier que la question sur laquelle ils se sont prononcés a été discutée par la Chambre des députés pendant sept ou huit séances, qu'elle a fait l'objet de quatre rapports successifs...

M. Jénouvrier. Et contradictoires.

M. Guillier. Non, pas contradictoires : de quatre rapports dans lesquels quelques modifications à certaines dispositions ont été apportées, mais qui maintenaient toujours le principe du droit au renouvellement du bail.

On a entendu des auteurs de contre-projets venus de tous les points de l'assemblée et on a constaté que l'accord unanime de la Chambre voulait une modification de la législation actuelle et la fin des abus dénoncés par tout le monde. Il a été alors convenu que la commission de la Chambre se réunirait au ministère du commerce avec une commission consultative établie près de

ce ministère, celle même qui, primitivement, avait donné l'avis défavorable sur lequel s'appuie M. le rapporteur, et c'est dans cette réunion mixte qu'a été définitivement adopté le projet de loi transactionnel qui est à peu de chose près celui que nous soumettons aujourd'hui à vos délibérations.

M. Clémentel. Cette commission était présidée par M. Lyon-Caen.

M. le rapporteur. La communication qui m'a été faite par le ministère de la justice est du 16 juillet 1920.

M. Guillier. Je ne vous parle pas du ministère de la justice, je parle du ministère du commerce. J'ai déjà pris soin de dire que le ministère de la justice était d'accord, à cette époque, avec vous.

M. le président de la commission. M. le ministre du commerce est là ; il fera connaître son sentiment.

M. Jénouvrier. Il y a même ici l'ancien ministre du commerce.

M. Clémentel. C'est après huit séances à la Chambre qu'une transaction est intervenue. Avant de rédiger le projet, la commission consultative a été réunie sous la présidence de M. Lyon-Caen, les membres de la commission de la Chambre étaient présents et un projet transactionnel a été établi.

M. Jénouvrier. A l'unanimité ?

M. Clémentel. Je n'y assistais pas, mais c'est l'avis collectif de la commission de la Chambre et de la commission consultative.

M. le rapporteur. Quand j'ai demandé l'avis du ministère du commerce, il m'a envoyé les documents que j'ai présentés au Sénat.

M. Henry Chéron. La liberté du Sénat est entière.

M. Guillier. C'est entendu, mais j'invoque l'autorité de cette commission, parce qu'on l'a fait avant moi à la tribune et je montre que cet argument est d'un poids assez faible puisqu'au cours des délibérations de la Chambre l'accord s'est fait sur un texte rédigé avec la collaboration des membres de cette commission, présidée par l'honorable M. Lyon-Caen, l'éminent professeur de droit.

Quand nous piétons le code civil, nous le piétons avec un ancien doyen de la faculté de Paris.

On a cité encore une autre autorité considérable et de nature à nous impressionner : celle de la Chambre de commerce de Paris.

Elle s'est prononcée pour le système de l'indemnité, condamnant le système de la priorité. A la chambre de commerce de Paris, il me sera bien permis d'opposer la chambre de commerce de Lyon.

« Celle-ci a émis le vœu que le Sénat, amendement la proposition votée par la Chambre, institue à prix égal un droit de priorité pour l'ancien locataire commerçant.

« Elle admet le droit à une indemnité pour le locataire qui n'a pas cru devoir user du droit de priorité, lorsque le local est libéré, sera utilisé soit par le propriétaire, soit par un nouveau locataire pour le même commerce et industrie.

« Elle demande que le propriétaire qui sans utiliser le local pour le même commerce, aura seulement usé de son droit de ne pas renouveler le bail, sera également tenu vis-à-vis du locataire sortant à des dommages et intérêts à apprécier par le tribunal, en égard aux motifs invoqués par le propriétaire. »

Vous avouerez que lorsque l'on est dans la fâcheuse posture d'avoir contre soi la

chambre de commerce de Paris, si l'on peut se réclamer de la chambre de commerce de Lyon, on est dans une situation quelque peu améliorée. (*Sourires approbatifs.*)

Or, la chambre de commerce de Lyon institue un droit de préférence qui, vous en conviendrez, approche singulièrement du droit de priorité. Elle admet, pour le locataire, le droit à une indemnité pour non-relocation injustifiée.

M. Isaac, ministre du commerce et de l'industrie. Elle y a renoncé.

M. Guillier. Vous voyez que la chambre de commerce de Lyon ne répugne pas à l'idée qui préside au contre-projet. Nous sommes donc en bonne compagnie.

Messieurs, ce contre-projet répond au désir des commerçants. Il est de nature à leur donner satisfaction en protégeant leurs intérêts et il ne préjudicie en rien aux intérêts légitimes des propriétaires d'immeubles. (*Vifs applaudissements.*)

M. le président. La parole est à M. Coignet.

M. Coignet. Messieurs, je désire vous faire connaître un peu plus complètement l'opinion de la chambre de commerce de Lyon sur cette question très délicate.

La chambre de commerce de Lyon, comme toutes les chambres de commerce, a été saisie des réclamations unanimes du petit commerce contre certains abus qui ont pu se produire lorsqu'un propriétaire, profitant de l'achalandage, par un locataire, d'un de ses magasins loués au rez-de-chaussée, augmente considérablement le prix du bail, à l'expiration de ce dernier, en faveur d'un successeur, sans même prévenir le précédent locataire. Ces abus ont ému le petit commerce, et, à l'unanimité, nous avons trouvé qu'il y avait quelque chose à faire. Nous en avons longuement délibéré.

A cette époque, nous étions absolument opposés à une des solutions que je trouve dans le contre-projet que je combats précisément à cause de cela : c'est la solution adoptée par l'article 2, qui déclare que, en cas de désaccord entre les parties pour le renouvellement du bail, c'est le tribunal qui en fixe les conditions.

A l'unanimité donc nous avons repoussé énergiquement cette disposition.

Voici comment s'exprime le rapporteur de la chambre de commerce de Lyon :

« Il nous paraît que des prescriptions législatives qui institueraient le principe du droit de préférence pour l'ancien locataire, sous peine de dommages-intérêts, pourraient répondre aux légitimes désirs des commerçants, sans porter atteinte aux principes fondamentaux de notre législation. »

M. Jénouvrier. C'est le projet Morand.

M. Coignet. A l'époque de cette décision, nous ne connaissions pas le projet du Sénat : c'était en décembre 1911.

Pour organiser ce droit de préférence, nous avons été très embarrassés. Notre rapporteur a indiqué quelques modalités pour aboutir toujours à ceci, que si le propriétaire voulait, pour se débarrasser d'un locataire, lui imposer un prix trop élevé, celui-ci, en vertu de son droit de préférence, serait fondé à demander une indemnité devant les tribunaux.

Depuis, nous avons trouvé inscrit dans le projet du Sénat le simple droit à indemnité. Nous trouvons que c'est la solution la plus pratique, la plus légitime que l'on puisse adopter. (*Très bien ! très bien !*)

Je combats donc le contre-projet qui vient d'être présenté au Sénat et je me rallie entièrement à la rédaction que propose la commission. (*Vifs applaudissements.*)

M. le ministre du commerce. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le ministre du commerce.

M. le ministre du commerce. Messieurs, je comprends très bien que vous désiriez maintenant être fixés sur l'opinion du ministre du commerce, d'autant plus que, il y a quelques instants, on a émis des doutes sur cette opinion et qu'on a invoqué certains documents qui émanent de mon ministère.

Comme on l'a dit tout à l'heure, la question étant extrêmement délicate, il n'est pas étonnant qu'il y ait eu certaines hésitations dans la pensée des juristes que nous avons consultés. Il y en a ici, et je les ai entendus avec un très vif intérêt, qui ont exposé des thèses contradictoires. Le ministre du commerce qui m'a précédé a soutenu une opinion — et peut-être est-il encore disposé à la soutenir — qui n'est pas tout à fait conforme à celle que je vais avoir l'honneur de vous exposer.

Je ne puis, vous le savez, m'appuyer sur la moindre décision juridique, je m'inspire uniquement de mon expérience commerciale à laquelle vous me permettez de faire allusion, de mon expérience de président de chambre de commerce et des fonctions que j'ai remplies pendant un certain nombre d'années; je m'inspire également des cas particuliers qui sont venus à ma connaissance lorsque certains propriétaires ont été dénoncés comme ayant abusé de leur situation pour tirer des efforts de leurs anciens locataires des taux exagérés de location. On ne peut contester qu'il n'y ait eu quelquefois des abus. Or n'y en a-t-il pas, dans ce monde? Il y en a évidemment, mais je ne saurais m'associer à ceux qui pensent que la propriété commerciale n'a jamais été défendue, qu'elle n'a jamais trouvé dans les lois ou dans la jurisprudence des textes qui lui permettent de faire valoir ses droits.

Comme on l'a dit tout à l'heure, avec une très grande autorité, il y a, en effet, une propriété commerciale; elle résulte des lois et des usages, on peut la transmettre, en faire l'objet de conventions, de cessions. Y a-t-il des cas où elle ait besoin d'une protection spéciale? C'est ce que nous allons examiner rapidement.

Le droit de propriété, le fameux *jus ulendi et abutendi*, n'est pas ici en question. S'il était menacé, le commerce en prendrait la défense; moins que qui que ce soit, il est disposé à porter atteinte au droit de propriété. Il s'en trouverait certainement le mauvais marchand, et on a cité tels exemples qu'on pourrait multiplier à l'infini. Est-il possible, par exemple, que celui qui travaille pour un commerçant ou un industriel excipe de sa situation pour revendiquer une partie de la propriété à laquelle il a été associé pendant un certain temps à titre de collaborateur ou de salarié? Et cependant, on a vu certaines prétentions se faire jour dans quelques occasions. On voit même, non pas seulement dans le monde commercial, comme on le disait tout à l'heure, non pas seulement dans les rapports entre un employé, un commis voyageur, un représentant de commerce et son patron, des réclamations à l'effet de revendiquer une sorte de titre permanent sur les produits du travail collectif. Ne voit-on pas quelquefois, même dans les usines, des ouvriers réclamer une sorte de droit de propriété sur le métier qu'ils ont fait marcher pour leur patron, demander que tel métier leur soit réservé, ne pas permettre à un camarade de venir s'y installer à leur place, prétendant que c'est par leur adresse, par leurs soins, par le souci de la propreté des matières premières qu'ils l'ont mis en

état de produire davantage et de leur faire gagner de plus belles journées?

Peut-on entrer dans cette voie? Le patron peut-il prêter l'oreille à toutes ces revendications de détail qui finiraient par éparpiller à l'infini le droit de propriété? Ces questions se règlent à l'amiable entre les parties.

Mais, s'agissant des rapports entre propriétaires et locataires, il faut reconnaître que certaines propriétés peuvent acquérir d'un ensemble de circonstances une plus-value ou la personnalité joue son rôle, où le hasard joue quelquefois le sien. Il ne peut pas y avoir, en cette matière, de justice absolue.

Que faut-il dire de la plus-value des propriétés qui résulte, par exemple, de l'établissement d'une ligne d'autobus, de l'établissement d'une ligne de métropolitain qui, tout d'un coup, en créant devant une maison un passage, permet un achalandage plus facile? Pourrait-on soutenir même que le locataire qui quitte une boutique à la fin de son bail n'a pas tiré lui-même certains avantages imprévus de la situation de l'immeuble dans lequel il était installé?

Il y a entre propriétaires et locataires une sorte d'association dans les risques et les chances, qu'il est extrêmement difficile d'apprécier.

Ce que le projet de loi qui vous est soumis veut obtenir, c'est la disparition d'injustices criantes qui sont le résultat d'un abus, d'un enrichissement aux dépens d'autrui, comme on l'a dit tout à l'heure, ce qui est prévu dans le code.

L'opinion du ministre du commerce et du Gouvernement, c'est qu'il faut suivre la commission du Sénat dans le sens qu'elle a donné à ses conclusions: empêcher qu'on s'enrichisse au détriment d'autrui.

Pour ma part, je trouve que le texte arrêté par le rapporteur donne satisfaction à ce besoin dans une mesure suffisante, tandis que le contre-projet, comme le remarquait tout à l'heure mon honorable ami M. Coignet, ne fait que créer une intervention extrêmement dangereuse, puisqu'il ne s'agit rien moins que de faire régler par un étranger des conventions entre deux parties.

Il faut respecter les conventions entre les deux parties, ne faire intervenir un tiers que dans des conditions absolument exceptionnelles.

Ces conditions se présentent lorsque, par le fait du départ d'un industriel ou d'un commerçant établi dans un local, le propriétaire peut, par la location qu'il fait à un tiers, ou en exploitant lui-même le commerce de celui qui l'a quitté, réaliser un bénéfice inattendu.

On a discuté tout à l'heure sur le droit à l'enrichissement, et l'on a dit que les affaires consistaient à s'enrichir au détriment d'autrui. Permettez-moi de ne pas m'associer à cette opinion.

Les affaires consistent surtout...

M. le président de la commission. A augmenter la richesse générale.

M. le ministre. ... à travailler dans un intérêt commun. Il n'y a de bonnes affaires que celles qui sont à la fois au profit du vendeur et de l'acheteur. (*Vifs applaudissements.*)

Les affaires qui sont faites au profit exclusif de l'une des deux parties ne durent pas longtemps, et celui qui comprendrait le commerce comme une série continue d'opérations où on lèse celui avec qui l'on traite ne pourrait continuer bien longtemps l'exercice de sa profession. (*Très bien! très bien!*)

Voilà, en ce qui me concerne, comment je me permets d'apprécier devant vous l'application de cet article du code: « Nul ne peut

s'enrichir aux dépens d'autrui. » Il faut que les affaires soient conduites de telle manière qu'elles soient profitables aux deux parties. Mais, dans l'espèce qui nous est soumise, il y a des cas incontestables où l'une des deux parties, par son égoïsme, par son manque de considération des intérêts d'autrui, tire un avantage que la bonne justice ne permet pas qu'on lui laisse, et c'est pour cela qu'il me semble que la formule qui vous est soumise par la commission et qui vous a été développée avec tant de talent tout à l'heure par l'honorable M. Morand (*Très bien!*) me paraît donner satisfaction à la justice, et c'est la formule à laquelle j'ai l'honneur de m'arrêter au nom du ministère du commerce et au nom du Gouvernement et que je vous prie de bien vouloir voter, pour que nous puissions la soutenir devant la Chambre. (*Très bien! très bien! et vifs applaudissements sur un grand nombre de bancs.*)

M. le président. La parole est à M. Penancier.

M. Penancier. Messieurs, le Sénat voudra sans doute renvoyer à mardi la suite de cette discussion, que nous ne pouvons terminer ce soir, car j'en ai moi-même pour un certain temps, et, véritablement, la question a assez d'importance...

Voix nombreuses. A mardi!

M. le président. Il n'y a pas d'opposition?...

Le renvoi de la discussion à une autre séance est ordonné.

9. — COMMUNICATION DU DÉPÔT D'UN RAPPORT

M. le président. J'ai reçu de M. Maurice Ordinaire un rapport fait au nom de la commission chargée d'examiner le mode d'exécution de l'article 7 de la loi du 9 décembre 1884 pour l'application de la loi sur le régime transitoire de l'Alsace et de la Lorraine qui a élevé à 314 le nombre des sénateurs.

Le rapport sera imprimé et distribué.

10. — MOTIONS D'ORDRE

M. le président. La commission de la marine demande que la proposition de loi tendant à relever le taux des pensions sur la caisse des invalides de la marine, proposition que la commission des finances a été chargée d'examiner, soit renvoyée pour avis à la commission de la marine.

Il n'y a pas d'opposition?...

Il en est ainsi décidé.

Le président de la commission des finances, d'accord avec la commission chargée d'examiner la proposition de loi tendant à organiser la rééducation des mutilés du travail et l'éducation fonctionnelle des infirmes, demande que cette proposition soit renvoyée pour avis à la commission des finances.

Il n'y a pas d'opposition?...

Il en est ainsi décidé.

11. — RÈGLEMENT DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. Quel jour le Sénat entend-il tenir sa prochaine séance?

Voix nombreuses. Mardi.

M. le président. Il n'y a pas d'opposition?...

Le Sénat se réunira donc mardi prochain

23 novembre, à quinze heures, avec l'ordre du jour suivant :

A quinze heures, séance publique.

Scrutin pour la nomination d'un membre de la commission de contrôle de la circulation monétaire.

(Le scrutin sera ouvert de quinze heures à quinze heures et demie.)

(Conformément à la résolution votée par le Sénat, le 25 mai 1905, le scrutin aura lieu, pendant la séance publique, dans le salon voisin de la salle des séances.)

Suite de la discussion de la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, portant protection de la propriété commerciale ;

1^{re} délibération sur : 1^o le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, relatif à la compétence du président du tribunal en matière de référé ; 2^o la proposition de loi de M. Guillaume Pouille, concernant : 1^o l'extension de la procédure des référés ; 2^o l'organisation de la compétence du juge unique dans certaines matières correctionnelles ;

1^{re} délibération sur la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, tendant à la modification de l'article 673 du code civil ;

1^{re} délibération sur la proposition de loi de MM. Chéron, le général Hirschauer et Mauger, tendant à organiser la rééducation fonctionnelle et professionnelle des mutilés du travail et l'éducation fonctionnelle et professionnelle des infirmes ;

1^{re} délibération sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, ayant pour objet d'étendre aux exploitations agricoles la législation sur les accidents du travail.

Il n'y a pas d'observation ?...

L'ordre du jour est ainsi fixé.

12. — CONGÉ

M. le président. La commission des congés est d'avis d'accorder à M. Stephen Pichon un congé.

Il n'y a pas d'opposition ?...

Le congé est accordé.

Personne ne demande plus la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée à dix-huit heures vingt minutes.)

*Le Chef du service
de la sténographie du Sénat,
E. GUÉNIN.*

QUESTIONS ÉCRITES

Application de l'article 80 du règlement, modifié par la résolution du 7 décembre 1911 et ainsi conçu :

« Art. 80. — Tout sénateur peut poser à un ministre des questions écrites ou orales.

« Les questions écrites, sommairement rédigées, sont remises au président du Sénat.

« Dans les huit jours qui suivent leur dépôt elles doivent être imprimées au Journal officiel avec les réponses faites par les ministres. Elles ne feront pas l'objet d'une publication spéciale.

« Les ministres ont la faculté de déclarer par écrit que l'intérêt public leur interdit de répondre ou, à titre exceptionnel, qu'ils réclament un délai pour rassembler les éléments de leur réponse... »

3809. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 17 novembre 1920, par M. Roustan, sénateur, demandant à M. le ministre de l'instruction publique de faire modifier la disposition par laquelle il offre aux lycées et collèges de profiter des stocks de

guerre pour leurs internats en ajoutant que : l'importance totale de la commande est un des éléments qui entreront en ligne de compte pour l'attribution des achats exceptionnellement avantageux, ce qui met en état d'infériorité les petits établissements secondaires dont les ressources sont très limitées.

3810. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 17 novembre 1920, par M. Laboulière, sénateur, demandant à M. le ministre de la guerre si un homme de la classe 1917, démobilisé avec sa classe sans avoir accompli les trois ans de services prévus par la loi de recrutement, peut concourir pour un emploi de gendarme.

3811. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 17 novembre 1920, par M. Jules Delahaye, sénateur, demandant à M. le ministre des finances quels sont : le nombre de fonctionnaires, officiers et militaires attachés à chacune des commissions interalliées ; le montant des frais que représente, au budget français, l'ensemble des commissions interalliées ; les appointements de chacun de ses membres.

3812. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 17 novembre 1920, par M. Jules Delahaye, sénateur, demandant à M. le ministre des finances quelles sont les sommes totales dues par l'Allemagne pour les frais d'occupation de chacune des armées françaises, anglaises et américaines séparément et celles déjà versées par l'Allemagne.

3813. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 19 novembre 1920, par M. Roustan, sénateur, demandant à M. le ministre des pensions, des primes et des allocations de guerre si le titulaire d'une pension de 600 fr., blessé en 1870, n'a pas droit à la majoration prévue par la loi du 25 mars 1920 et si les anciens combattants et blessés de 1870 sont exclus du bénéfice de cette loi.

3814. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 19 novembre 1920, par M. François-Saint-Maur, sénateur, demandant à M. le ministre de la guerre si les omis d'avant guerre, rentrés à la mobilisation et récupérés, restent incorporés à la classe avec laquelle ils ont été appelés, quel que soit leur âge, alors que les insoumis, rentrés dans les mêmes conditions, suivent leur classe d'âge, ce qui leur assure des obligations moins sévères malgré leur délit qui n'est pas imputable aux omis.

3815. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 19 novembre 1920, par M. Charpentier, sénateur, demandant à M. le ministre de l'instruction publique, si le décret du 6 novembre supprime l'indemnité de zone pour la remplacer par des majorations d'ancienneté, ou si ces majorations doivent s'ajouter à l'indemnité de zone.

3816. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 19 novembre 1920, par M. Duquaire, sénateur, demandant à M. le ministre des finances si la loi sur les bénéfices de guerre, ayant cessé d'être applicable, le 30 juin 1920, une société anonyme, qui a toujours arrêté ses écritures et établi son bilan au 30 juin, doit faire sa déclaration dans les trois premiers mois de 1921, en puisant ses renseignements dans le bilan arrêté au 30 juin 1920 et dans l'inventaire fait à cette date et cela étant, si elle a le droit de faire sa déclaration par anticipation et de l'envoyer, dès maintenant, à la direction des contributions directes.

3817. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 19 novembre 1920, par

M. Faisans, sénateur, demandant à M. le ministre des finances si l'article 6 de la loi du 31 juillet 1920 s'applique indistinctement aux déclarations déjà faites et à celles non encore arrêtées et, dans l'affirmative, quelle est la procédure à suivre pour obtenir le remboursement, ainsi que le dégrèvement des impositions visées par cet article.

RÉPONSES DES MINISTRES AUX QUESTIONS ÉCRITES

3753. — M. Lebrun, sénateur, demande à M. le ministre des régions libérées s'il est exact que l'envoi à la préfecture d'un extrait de décision intervenue pour la catégorie meubles, en vue de la délivrance du titre d'indemnité mobilière, a pour effet d'arrêter le paiement de toute avance consentie, en vue de la reconstitution immobilière, et, si cela est, de vouloir bien prendre les mesures nécessaires pour mettre un terme à une pareille situation. (Question du 22 octobre 1920.)

Réponse. — L'interprétation signalée semble le résultat d'une erreur. Le fonctionnement des régimes d'avances sur indemnités mobilières est, en effet, indépendant du fonctionnement des régimes d'avances sur indemnités immobilières. L'honorable sénateur est prié de bien vouloir faire connaître le cas particulier auquel il se réfère pour que des instructions puissent être données d'urgence aux services intéressés.

3763. — M. le ministre de la guerre fait connaître à M. le président du Sénat qu'un délai lui est nécessaire pour rassembler les éléments de la réponse à faire à la question posée, le 8 novembre 1920, par M. Bouveri, sénateur.

3771. — M. le ministre de la guerre fait connaître à M. le président du Sénat qu'un délai lui est nécessaire pour rassembler les éléments de la réponse à faire à la question posée, le 8 novembre 1920, par M. Louis Soulié, sénateur.

3772. — M. le ministre de la guerre fait connaître à M. le président du Sénat qu'un délai lui est nécessaire pour rassembler les éléments de la réponse à faire à la question posée, le 8 novembre 1920, par M. Louis Soulié, sénateur.

3773. — M. le ministre de la guerre fait connaître à M. le président du Sénat qu'un délai lui est nécessaire pour rassembler les éléments de la réponse à faire à la question posée, le 8 novembre 1920, par M. Louis Soulié, sénateur.

3774. — M. le ministre de la guerre fait connaître à M. le président du Sénat qu'un délai lui est nécessaire pour rassembler les éléments de la réponse à faire à la question posée, le 8 novembre 1920, par M. Gaudin de Villaine, sénateur.

3775. — M. le ministre de la guerre fait connaître à M. le président du Sénat qu'un délai lui est nécessaire pour rassembler les éléments de la réponse à faire à la question posée, le 8 novembre 1920, par M. Gaudin de Villaine, sénateur.

M. Gaudin de Villaine, sénateur, a déposé sur le bureau du Sénat une pétition d'un certain nombre d'officiers mariniers en activité de service à Cherbourg.

Ordre du jour du mardi 23 novembre.

A quinze heures, séance publique :

Scrutin pour la nomination d'un membre de la commission de contrôle de la circulation monétaire.

(Le scrutin sera ouvert de quinze heures à quinze heures et demie.)

(Conformément à la résolution votée par le Sénat, le 25 mai 1905, le scrutin aura lieu, pendant la séance publique, dans le salon voisin de la salle des séances.)

Suite de la discussion de la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, portant protection de la propriété commerciale. (N^{os} 100, année 1919, et 262, année 1920. — M. Morand, rapporteur. — Urgence déclarée.)

1^{re} délibération sur : 1^o le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, relatif à la compétence du président du tribunal en matière de référé; 2^o la proposition de loi de M. Guillaume Poulle concernant : 1^o l'extension de la procédure des référés; 2^o l'organisation de la compétence du juge unique dans certaines matières correctionnelles. (N^{os} 47-86, année 1919, et 327, et a, nouvelle rédaction de la commission, année 1920. — M. Guillaume Poulle, rapporteur.)

1^{re} délibération sur la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, ten-

dant à la modification de l'article 673 du code civil. (N^{os} 288 et 347, année 1920. — M. Cazelles, rapporteur.)

1^{re} délibération sur la proposition de loi de MM. Chéron, le général Hirschauer et Mauger, tendant à organiser la rééducation fonctionnelle et professionnelle des mutilés du travail et l'éducation fonctionnelle et professionnelle des infirmes. (N^{os} 246 et 305, année 1920. — M. Poulle, rapporteur.)

1^{re} délibération sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, ayant pour objet d'étendre aux exploitations agricoles la législation sur les accidents du travail. (N^{os} 184, année 1915, et 195, année 1920. — M. Bienvenu Martin, rapporteur.)

Errata

au compte rendu in extenso de la séance du lundi 8 novembre (Journal officiel du 9 novembre).

Page 1740, 2^e colonne, 46^e ligne,

Au lieu de :

« Article 7 de la loi sur le régime transitoire... »,

Lire :

« Article 7 de la loi du 9 décembre 1884, pour l'application de la loi sur le régime transitoire... ».

Page 1742, 2^e colonne, 56 ligne,

Au lieu de :

« Art. 1^{er}. — Les honneurs du Panthéon... »,

Lire :

« Art. 1^{er}. — Le 11 novembre 1920, les honneurs du Panthéon... ».

Même page, même colonne, 66^e ligne,

Au lieu de :

« Art. 3. — Il est ouvert à cet effet... un crédit de 300,000 fr. »,

Lire :

« Art. 3. — Les noms du général d'Aurelle de Paladines, vainqueur de Coulmiers, du colonel Denfert-Rochereau, défenseur de Belfort, et du colonel Teyssier, défenseur de Bitche, seront inscrits au Panthéon avec ceux des généraux Chanzy et Faidherbe. »

Même page, même colonne, 72^e ligne,

Au lieu de :

« Art. 4. — Les noms du général d'Aurelle de Paladines... Chanzy et Faidherbe »,

Lire :

« Art. 4. — Il est ouvert à cet effet, au budget du ministère de l'instruction publique et des beaux-arts, en addition aux crédits ouverts au chapitre 106 *ter* du budget des beaux-arts, un crédit de 300,000 fr. »