

SÉNAT

2^e session extraordinaire de 1920.COMPTE RENDU IN EXTENSO — 4^e SÉANCE

Séance du mardi 23 novembre.

SOMMAIRE

1. — Procès-verbal.
2. — Demande de congé.
3. — Communication du compte rendu des opérations de recrutement de l'armée pendant l'année 1918.
4. — Dépôt d'un rapport de M. Maurice Sarraut sur la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, tendant à assurer l'emploi obligatoire des mutilés de la guerre. — N^o 486.
5. — Dépôt d'une proposition de loi de M. Perchot, relative à l'aménagement de la Durance. — Renvoi à la commission, nommée le 13 octobre 1919, chargée de l'examen d'un projet de loi approuvant le programme des travaux d'aménagement du Rhône, de la frontière à la mer. — N^o 487.
6. — Demande d'interpellation de M. Brangier, sur la politique administrative du Gouvernement. — Fixation ultérieure de la date de la discussion.
7. — Scrutin pour la nomination d'un membre de la commission de contrôle de la circulation monétaire.
8. — Suite de la discussion de la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, portant protection de la propriété commerciale :
Suite de la discussion de l'article unique et du contre-projet de MM. Guillier et Clémentel :
MM. Penancier, Jénouvrier, Guillier et Morand, rapporteur.
Rejet, au scrutin, du contre-projet de MM. Guillier et Clémentel.
Sur l'article unique du projet de la commission : MM. Isaac, ministre du commerce et de l'industrie, et Millières-Lacroix.
Renvoi de la suite de la discussion à la prochaine séance.
9. — Résultat du scrutin pour la nomination d'un membre de la commission de contrôle de la circulation monétaire : M. Guillaume Chastenot, élu.
10. — Dépôt de trois rapports de M. Lucien Hubert, au nom de la commission des finances, sur trois projets de loi, adoptés par la Chambre des députés :
Le 1^{er}, portant ouverture au ministre des affaires étrangères d'un crédit de 850,000 francs pour achat d'un immeuble destiné à l'installation des œuvres françaises à Rome. — N^o 488.
Le 2^e, portant ouverture au ministre des affaires étrangères d'un crédit de 510,000 francs pour achat, par l'Etat, d'un immeuble consulaire à Mayence. — N^o 489.
Le 3^e, portant ouverture au ministre des affaires étrangères d'un crédit de 8 millions 860,000 fr. pour achat, par l'Etat, d'immeubles diplomatiques au Brésil, en Uruguay et en Danemark. — N^o 490.
11. — Fixation, au jeudi 2 décembre, de l'interpellation de M. Gaudin de Villaine, sur le danger que présente, pour la santé de Paris, l'invasion de certains quartiers de la capitale par des réfugiés d'Orient.
12. — Règlement de l'ordre du jour : MM. Jean Cazelles, Mauger et Millières-Lacroix.
13. — Congé.
Fixation de la prochaine séance au jeudi 25 novembre.

PRÉSIDENCE DE M. RÉGISMANSET,
VICE-PRÉSIDENT

La séance est ouverte à quinze heures.

1. — PROCÈS-VERBAL

M. Joseph Loubet, l'un des secrétaires, donne lecture du procès-verbal de la séance du vendredi 19 novembre.

Le procès-verbal est adopté.

2. — DEMANDE DE CONGÉ

M. le président. M. Guilloteaux demande une prolongation de congé jusqu'au 29 novembre pour raison de santé.

Cette demande est renvoyée à la commission des congés.

3. — RECRUTEMENT DE L'ARMÉE (COMPTE RENDU POUR 1918)

M. le président. J'ai reçu de M. le ministre de la guerre le compte rendu des opérations de recrutement de l'armée pendant l'année 1918.

Acte est donné à M. le ministre de la guerre de cette communication.

4. — DÉPÔT D'UN RAPPORT

M. le président. J'ai reçu de M. Maurice Sarraut un rapport fait au nom de la commission chargée d'examiner la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, tendant à assurer l'emploi obligatoire des mutilés de la guerre.

Le rapport sera imprimé et distribué.

5. — DÉPÔT D'UNE PROPOSITION DE LOI

M. le président. J'ai reçu de M. Perchot une proposition de loi relative à l'aménagement de la Durance.

La proposition de loi sera imprimée, distribuée et, s'il n'y a pas d'opposition, renvoyée à la commission, nommée le 13 octobre 1919, chargée de l'examen d'un projet de loi approuvant le programme des travaux d'aménagement du Rhône, de la frontière à la mer. (*Adhésion.*)

6. — DEMANDE D'INTERPELLATION

M. le président. J'ai reçu de M. Brangier une demande d'interpellation sur la politique administrative du Gouvernement.

Nous attendrons la présence de M. le président du conseil pour fixer la date de cette interpellation. (*Approbation.*)

7. — SCRUTIN POUR LA NOMINATION D'UN MEMBRE DE LA COMMISSION DE CONTRÔLE DE LA CIRCULATION MONÉTAIRE

M. le président. L'ordre du jour appelle le scrutin pour la nomination d'un membre de la commission de contrôle de la circulation monétaire.

Conformément à l'article 57 du règlement, le scrutin aura lieu, pendant la séance publique, dans le salon voisin de la salle des séances.

Il va être procédé à la désignation, par la voie du sort, de dix-huit scrutateurs et de six scrutateurs suppléants.

Le sort désigne : MM. Combes, Lederlin, Schrameck, Flaissières, Pams, Andrieux, Vilar, Clémentel, Paul Strauss, Perchot, Paul Leroux, Delpierre, Vidal de Saint-Urbain, Gaston Menier, Castillard, Mazière, Duquaire, Tournon.

Scrutateurs suppléants : MM. Gaston Dou-

mergue, Lebrun, Millières-Lacroix, Fernand David, de Las Cases, Bouveri.

M. Maurice Ordinaire, secrétaire, voudrait bien présider le bureau de vote.

Le scrutin est ouvert. Il sera fermé dans une demi-heure.

8. — SUITE DE LA DISCUSSION DE LA PROPOSITION DE LOI SUR LA PROTECTION DE LA PROPRIÉTÉ COMMERCIALE

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion de la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, portant protection de la propriété commerciale.

Je rappelle au Sénat qu'il en est resté à la discussion du contre-projet présenté par MM. Guillier et Clémentel.

La parole est à M. Penancier.

M. Eugène Penancier. Messieurs, lorsqu'après douze séances de la commission du commerce et de l'industrie et neuf séances publiques, la Chambre vota la proposition de loi qui vous est soumise, il fut indiqué que, sur cette question, s'ouvrirait au Sénat un grand débat, proportionné à son importance. Je m'excuse auprès de mes collègues de prendre la parole après les éminents orateurs qu'ils ont entendus mais je n'ai d'autre prétention que de leur apporter la très modeste contribution de quiconque, après avoir entendu ces observations si magistralement développées, a lu et relu les débats de la Chambre et les rapports présentés à cette Assemblée. (*Parlez ! parlez !*)

Messieurs, lorsqu'en 1907, le syndicat des magasiniers et commerçants de Marseille émit un vœu qui tendait à donner au preneur le droit de céder le bail en même temps que le fonds de commerce, malgré le propriétaire, il ne pensait certes pas que ce vœu donnerait naissance à un projet aussi considérable que celui qui vous est soumis, et que toute la question de la propriété commerciale allait se poser.

Ce n'est pas, bien entendu, que déjà des difficultés ne se soient produites entre les locataires commerçants et les propriétaires, mais il ne semble pas que même les mots de « propriété commerciale » aient été prononcés. Je crois qu'ils ne le furent pour la première fois qu'en 1914, lors du congrès des commerçants détaillants qui se réunit à Paris.

À la suite de ce congrès, M. Thalamas présenta une proposition beaucoup plus simple, beaucoup plus modeste que celle qui vous est soumise. Il disait, en effet :

« J'ai tâché de concilier, par cette proposition de loi, les intérêts opposés du propriétaire et du locataire. Je demande que le propriétaire qui évince un locataire commerçant, ne puisse pas installer à sa place un commerce similaire, à moins de lui acheter son fonds. Ainsi se trouve garanti le commerçant, car le fonds de commerce, la clientèle, c'est son œuvre personnelle, c'est le produit de son travail et nul ne doit pouvoir le lui dérober. »

Le propriétaire, d'autre part, avait toujours le droit de reprendre sa maison pour y installer un autre commerce, pour y habiter, pour la louer bourgeoisement.

Telle est l'origine de cette proposition sur la propriété commerciale dont on a dénié même l'existence.

Je m'empresse de vous dire que je n'examinerai pas avec vous, car je considère cela comme tout à fait inutile et tout à fait démontré, si la propriété commerciale existe ou non. Elle existe incontestablement, ainsi qu'il vous a été démontré à la dernière séance, parce qu'un grand nombre

de lois se sont préoccupées de garantir le commerçant contre la concurrence déloyale, contre les abus divers qu'il pouvait rencontrer. Mais la seule question qui se pose est de savoir si la propriété commerciale est complètement défendue, comme l'a cru l'autre jour M. le ministre du commerce, ou si, comme nous le pensons, elle l'est insuffisamment même par le texte de la commission.

Dire que la propriété commerciale est défendue dans sa vie normale est exact; mais ce que mes amis et moi disons, c'est que, justement au moment le plus critique, au moment où se pose pour elle la question de vie ou de mort, on ne la protège plus. Ou plutôt si on ne la tue pas, on la laisse mourir, ce qui est une façon comme une autre de la tuer.

On dit, en effet: « Que le locataire et le propriétaire se débrouillent! Qu'importe ce qui arrivera! Le droit plane au-dessus de tout, le droit immuable, sacré, intangible. Ne touchons pas à ce qui existe ».

Eh bien! messieurs, c'est à ce moment même qu'il y a lieu, pensons-nous, de se préoccuper de la propriété commerciale. C'est lorsqu'expire le droit au bail, c'est-à-dire quand l'exercice rigoureux et absolu du droit de propriété peut permettre de supprimer ou de réduire la propriété commerciale, qu'il faut agir. Aussi, je demande au Sénat de dire s'il veut, comme la Chambre, faire quelque chose d'utile et de pratique, ou, au contraire, se contenter d'une apparence. (*Très bien!* — *Applaudissements sur divers bancs.*)

Messieurs, il nous importe peu, à vous comme à moi, de savoir d'où sont venus les projets en discussion. On vous a dit à notre dernière séance qu'un projet présenté par le groupe socialiste avait été adopté par l'autre Assemblée. Je croirais faire injure à mes collègues d'insister davantage, car la personnalité du médecin nous est indifférente, pourvu qu'il nous apporte le remède attendu, c'est-à-dire la justice.

Je n'ai d'autre intention que de vous apporter un simple et très modeste travail de documentation et, par quelques lectures dont je m'excuse par avance, je vous montrerai que ce ne fut à aucun degré une question de parti et que tous les membres de l'autre Assemblée, ou presque tous, se sont accordés pour accepter, après huit ou dix renvois dans les commissions, le projet soumis à vos délibérations. (*Très bien!*)

En effet — et j'aurais mauvaise grâce à le répéter, car vous en êtes convaincus d'avance par le discours si prenant et si lumineux de notre collègue M. Guillier (*Très bien!* *très bien!*) — ce n'est nullement au droit de propriété que nous en avons. Nous sommes au-dessus de discussions aussi vaines. Personne, aujourd'hui, ne songe à toucher au droit de propriété, mais ce que nous constatons, c'est qu'en face du droit du propriétaire, que nous reconnaissons, un autre droit est né, celui du locataire commerçant.

Car enfin, messieurs, il ne suffit pas de rappeler que le code civil a établi, il y a plus de cent ans, un certain nombre de droits, pour en déduire que, depuis, notre législation n'a subi aucune transformation et que d'autres droits ne sont pas nés postérieurement à ceux inscrits dans cette œuvre admirable, mais non intangible.

La seule question que nous ayons à nous poser aujourd'hui, c'est de savoir s'il y a, dans certains cas, lésion grave par le fait seul que le propriétaire refuse de consentir à son locataire commerçant le renouvellement du bail que celui-ci a sollicité. Doit-on porter remède à cet état de choses? Certes oui. Il est également incontestable, d'autre part, que sur les abus, nous sommes si par-

faitement d'accord qu'à la séance dernière, c'est dans la bouche de notre collègue M. Morand, que nous avons trouvé, une fois de plus, la constatation des faits qui ont donné naissance au projet en discussion.

Il vous a dit, en effet, vendredi dernier, que non seulement, il y a des abus intolérables, mais qu'ils peuvent résulter pour un locataire commerçant du fait seul d'avoir occupé pendant de longues années les locaux où il a créé son commerce.

Nous pouvions nous attendre, à la suite de ces prémisses, à ce qu'on acceptât ou presque le projet qui était soumis au Sénat.

Au contraire, on a commencé par dire: « Nous n'allons pas toucher aux principes existants, néanmoins, comme il y a quelque chose à faire, nous vous proposons un moyen terme: donner une indemnité au locataire en cas de plus-value occasionnée à l'immeuble. Nous pensons que cela suffira. »

Les abus, messieurs, sont présents à vos esprits. Voulez-vous me permettre cependant de les passer en revue très rapidement?

Un particulier achète un fonds de commerce et le paye, naturellement, à beaux deniers comptants; ou, plus entreprenant, au lieu d'acheter un fonds déjà créé, il le crée lui-même; il y apporte de la ténacité, du travail, du courage, toutes qualités utiles, quoi qu'en ait dit à la Chambre un des orateurs, et grâce auxquelles les petits commerçants, comme les petits paysans de France, contribuent à la grandeur du pays. (*Très bien!* *très bien!*)

Il est facile de combattre, au nom des sacro-saints principes, toute demande venant de ceux-là. Il est facile de dire qu'ils ne sont pas très intéressants, parce qu'ils s'attendaient à ce que le bail signé par eux prit fin et à ce que leur fonds diminuât de valeur d'année en année; mais, véritablement, puisqu'il n'est pas possible de nier que le commerçant subira un préjudice considérable s'il est forcé de quitter les locaux qu'il occupe, il faut bien nous préoccuper de savoir dans quelles conditions le propriétaire va répondre à la demande du locataire commerçant.

Dans les cas les plus favorables, c'est-à-dire dans ceux où le commerçant restera dans les locaux qu'il occupe, le plus souvent, fort heureusement, le propriétaire et le commerçant pourront conclure une convention équitable et honorable pour tous deux; ni l'un ni l'autre ne sera lésé.

Il n'y a heureusement pas, en France, que des mercantis et des vautours: il y a tout de même un ensemble d'honnêtes gens. Mais le commerçant qui a besoin de rester dans les locaux qu'il occupe et pour qui c'est une question de vie ou de mort, est en état d'infériorité vis-à-vis du propriétaire, et parce qu'il lui est impossible de changer de local, il en passera, s'il le faut, par des prétentions même excessives.

Souvent, on versera, de la main à la main, des sommes dont l'importance a été maintes fois signalée. Dans d'autres cas, plus nombreux encore, ce seront des augmentations de loyer, proportionnées en quelque sorte à l'importance du fonds, que le propriétaire ou son gérant demandera au locataire, parce qu'il pense bien avoir droit à bénéficier en partie des profits réalisés par celui-ci.

Jadis, le commerce ne se trouvait pas dans les mêmes conditions qu'aujourd'hui. Lors de la promulgation du code civil, la question de la propriété commerciale ne se posait pas, pour cette raison bien simple qu'on ignorait alors cette concurrence effroyable qui interdit au commerçant de quitter les locaux qu'il occupe, dans l'incertitude où il est de trouver dans le voisinage

des locaux de même importance. Chacun vivait dans sa boutique, ou dans sa maison, où il avait remplacé un prédécesseur ayant exercé le même commerce et il ne pouvait y avoir, entre propriétaires et locataires, cette lutte extraordinaire, qui ne fera que s'aggraver.

Mais, cette lutte déjà grave avant la guerre, dans quelles conditions va-t-elle évoluer, maintenant que s'est amplifiée la crise du logement, déjà signalée au cours des débats de la Chambre, et devenue si aiguë que la situation du locataire évincé ou à expiration de bail sera inextricable?

Vous allez me dire: « Que voulez-vous faire? Taxer les loyers? »

Si j'étais partisan de la taxation des loyers, je ne serais peut-être pas si éloigné que je le parais de partager l'avis du Gouvernement, car je crois qu'à bref délai il va nous présenter un projet de loi qui y ressemble singulièrement.

Je prétends simplement que, si le prix des loyers doit être suffisamment rémunérateur pour le propriétaire, il ne saurait cependant dépasser un maximum raisonnable. Je ne fais que répéter ce que tout le monde dit à la Chambre, même les adversaires les plus convaincus de toute taxe.

Messieurs, il est un cas dans lequel l'abus est flagrant, et sur ce point, aucun d'entre vous ne pourra être d'un avis différent du mien, qui d'ailleurs est celui de tous les auteurs de projets présentés jusqu'à ce jour.

C'est le cas où non seulement le propriétaire refuse de consentir à son locataire un renouvellement à n'importe quelles conditions, mais encore où il dit au locataire: « Je reprendrai à mon compte les locaux que vous occupez, je bénéficierai de votre installation, de votre clientèle, et, ce faisant, je ne déboursrai pas un centime. Je m'installerais purement et simplement à votre caisse, ou j'y placerai un des miens. » (*Très bien!* *très bien!*)

Sur ce point, messieurs, quels que soient vos sentiments, vous ne pouvez que penser, avec moi et avec tous ceux qui m'ont précédé, qu'il y a là un abus formidable du droit.

Je vous demande s'il n'y a pas un abus aussi grave quand, au lieu du propriétaire, c'est un commerçant de même catégorie qui va s'installer dans le local.

J'entends bien que l'on m'objectera: « C'est le droit du propriétaire: il ne lèse en rien le locataire commerçant, parce qu'à celui-ci peu importe d'être remplacé par un commerçant de même catégorie ou par un autre. Il est privé de son droit, il n'a plus son fonds, peu importe. »

Cela importe, pourtant, parce qu'il a tout au moins l'espérance, s'il est remplacé par un commerçant d'une autre catégorie, de se réinstaller dans le voisinage et de récupérer, au moins en partie, la clientèle qu'il vient de perdre.

S'il y a une présomption de gain excessif à la charge du commerçant qui remplace un confrère de même catégorie, il y en a une aussi, certainement, de la part du propriétaire qui, évinçant un commerçant d'une catégorie déterminée, le remplace par un commerçant identique. Ne pensez-vous pas que le nouveau locataire aura payé, dans une certaine mesure, sous une forme quelconque, la clientèle de son prédécesseur, bénéficiant ainsi du travail d'autrui?

On a parlé de l'enrichissement sans cause; on a dit que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui. Oui ou non, messieurs, le locataire qui succède à un commerçant de même catégorie et le propriétaire qui s'installe dans les locaux de son locataire pour y exercer le même commerce, ne lésent-ils pas, dans une large mesure, celui qu'ils

évincent? Ne bénéficient-ils pas, incontestablement, d'un enrichissement sans cause?

Il y a un troisième cas plus délicat, je le reconnais, c'est celui où le commerçant est remplacé par un commerçant d'une catégorie différente. J'entends les objections qui me viennent de tous les côtés.

Admettons ensemble, me dira-t-on que le remplacement d'un commerçant par un commerçant d'une catégorie identique puisse être un fait dommageable et répréhensible; mais, lorsque je remplace un commerçant d'une catégorie déterminée par un autre commerçant d'une autre catégorie, je ne prends pas la clientèle du premier et je ne fais que bénéficier tout simplement de mon droit de propriétaire, sans léser personne en aucune façon, où, si je lèse quelqu'un, je n'en profite pas: par suite, il n'y a pas là d'enrichissement par le fait de mes actes, et je ne vous en dois en aucune façon réparation. (Très bien! très bien!)

Messieurs, si l'on avait déjà pu se mettre d'accord sur les deux premiers abus, nous aurions déjà gagné quelque chose à ce débat. La Chambre syndicale des propriétaires ne me paraît pas, en effet, admettre la possibilité d'une réparation quelconque, même si c'est le propriétaire qui s'installe dans les locaux occupés par un commerce qu'il va exercer ailleurs et place de son locataire, et encore moins lorsqu'il remplace un commerçant par un commerçant de même catégorie. J'ai, sous les yeux deux parties d'un vœu qui était présenté, à la date du 21 janvier 1914, par le conseil d'administration de cette Chambre syndicale, et j'y lis ceci :

« Si, en pareil cas, le nouvel occupant, qui prend les précautions nécessaires pour éviter toute confusion, profite dans une mesure quelconque de la clientèle de l'occupant antérieur » — écoutez bien ceci, messieurs, — « cela prouve suffisamment que cette clientèle était attachée, non pas au précédent fonds de commerce, mais aux lieux mêmes où s'exerce ce commerce, lesquels appartiennent au propriétaire. »

Et à l'article 19 :

« Il appartient à quiconque veut entreprendre ou continuer un commerce dans un local de prendre, dans le bail qu'il souscrit, des précautions pour l'avenir, en stipulant, soit qu'à l'expiration de son bail et en cas de non-renouvellement, il ne pourra être exercé dans le local un commerce similaire, soit qu'il lui sera dû, en cas d'exploitation d'un commerce similaire, telle ou telle indemnité. »

Messieurs, je ne sais si vous êtes plus heureux que moi; je n'ai jamais rencontré, dans un dossier quelconque, de bail ainsi rédigé; je n'ai jamais vu, dans un bail, l'indication que le propriétaire consentait à donner une indemnité au locataire, lorsque celui-ci ne louerait pas à l'expiration du bail, et que lui, propriétaire, louerait à un commerce similaire. Je n'ai jamais vu non plus que, dans un cas identique, un propriétaire ait accepté une clause de cette nature. Je me trompe : il y a, dans les *Annales de droit commercial* (mais je crois qu'on le cite parce que c'est une exception), un bail de 1430 où il est question d'un pâtissier dont le propriétaire avait accepté cette clause : « Qu'à l'expiration de son contrat, il aurait droit d'occuper les locaux qui lui étaient loués pour l'exercice de sa profession, à condition d'offrir au bailleur un loyer égal à celui que toute autre personne lui proposerait ».

Non, il ne suffit tout de même pas, pour nous rassurer, qu'il y ait eu une fois, à cette époque lointaine, une clause de cette nature. Je crois qu'actuellement on demanderait en vain au propriétaire le plus modéré de la consentir à son locataire. En tout cas, ce que je reproche amicalement à notre hono-

nable collègue M. Morand, ou plutôt à la commission, ce n'est pas le projet. Il est si séduisant à première vue que j'y ai été pris moi-même ! Mais, après réflexion, je me permets de vous mettre en garde, vous aussi, contre la séduction de ce projet, aggravée par le talent avec lequel il a été présenté. (Très bien! très bien!)

Ce que je vous demande en toute sincérité et en toute loyauté, c'est d'examiner avec moi si le projet de la commission donne autre chose qu'une apparence, si nous avons forgé une arme sérieuse et réelle, ou si nous jetons en pâture aux réclamants je ne sais quel leurre, qui demain, leur donnera plus de déceptions encore qu'ils n'en ont aujourd'hui. Aujourd'hui, ils ont encore l'espoir que les injustices vont être réparées, puisque tout le monde a été d'avis que ces injustices existaient. Mais si, avec le projet de la commission, que nous allons examiner très rapidement ensemble, je puis vous montrer qu'il y aura, dans tous les cas, un procès certain toutes les fois qu'un locataire quittera un propriétaire, mais que jamais ce locataire n'obtiendra d'indemnité, je crois que la cause sera jugée et que vous ne pourrez pas voter le projet de la commission tel qu'il est.

Pourquoi n'acceptons-nous pas ce projet? Vous allez le comprendre à une simple lecture. Je m'excuse de tant insister, mais je crois que cette question préoccupe, et à juste titre, le Sénat, et qu'un grand nombre de nos collègues, un peu hésitants, un peu inquiets par la multiplicité des projets présentés, par l'importance du sujet, sont, comme moi, très désireux d'examiner un peu plus longuement les projets, de façon à essayer d'éviter ce qui nous arrivera, hélas! trop souvent, des projets de loi que l'on sera forcé de vous renvoyer quelque temps après, non pas parce qu'ils seront hors d'usage, mais parce qu'ils n'auront pas pu être appliqués. (Très bien! très bien!)

Écoutez l'alinéa 3 :

« 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... »

Je ne sais pas si vous serez de mon avis, mais je déclare, quant à moi, que si j'avais l'honneur d'être juge dans une affaire de ce genre, il me serait matériellement impossible de savoir quand un locataire aura pu, par ses efforts, donner une plus-value, non pas au fonds, mais à l'immeuble.

Il y a eu, à la Chambre des députés, lors de la discussion de cette proposition, un amendement de M. de Castelnaud, qui visait aussi la plus-value. L'auteur disait : « Si un fonds qui valait 2,000 fr. en vaut 4,000, si un fonds qui valait 10,000 fr. en vaut 20,000, à l'expiration du bail, on sera tenu de rembourser au locataire la plus-value de ce fonds. »

« De ce fonds », je comprends; mais « la plus-value donnée à l'immeuble », je ne comprends plus!

M. de Castelnaud disait : « Vous n'aurez qu'à rechercher s'il y a eu augmentation du prix du bail; si cette augmentation a été certaine, vous rechercherez d'où elle provient : du fait du locataire, des circonstances, de la situation des lieux. Vous aurez un élément. » Où allez-vous aujourd'hui trouver cet élément? En fait, il se présentera des augmentations des prix des baux, parce que je ne crois être démenti par personne en disant, et je le regrette avec vous tous : « Je ne sais ce qu'il adviendra de cette proposition de loi sur la propriété commerciale, mais, ce que je sais, c'est que tous les loyers, en France, augmentent d'une façon considérable, et, je n'oublie pas de le dire, en grande partie légitimement. »

Je reprends le commerce de mon locataire, je m'installe à sa place, je bénéficie de sa clientèle. Où est la plus-value qu'il a donnée à l'immeuble? Il n'y en a pas. Il peut très bien ne pas y en avoir. Il peut y avoir une plus-value donnée à l'immeuble, s'il a fait des travaux considérables, s'il a aménagé une boutique particulièrement luxueuse. Là, je vois la plus-value, elle me frappe. Mais la plus-value donnée à l'immeuble n'existe pas généralement.

Le système de la plus-value est un système très séduisant, je le reconnais. Si ce n'est pas la plus-value, me dira-t-on, que choisirez-vous? Dans quel cas donnerez-vous des dommages-intérêts? Nous allons le voir tout à l'heure. Mais, incontestablement, le système qui exigera la plus-value et en même temps le commerce similaire sera tel que, sur deux conditions, il y en aura toujours une au moins qui fera défaut. Mais, ce qui ne fera pas défaut, ce sont les procès, car chaque fois qu'un locataire quittera son propriétaire, comme personne ne sera capable de lui dire s'il a raison ou s'il a tort, s'il gagnera ou s'il perdra, ce sera le procès certain.

M. Touron. Avec tous les textes il en sera de même.

M. Eugène Penancier. Il faut au moins éviter les procès que nous prévoyons inutiles, mon cher collègue. Ce sera déjà une bonne œuvre.

Je ne reproche pas à la commission ni à notre collègue d'avoir songé à la plus-value. Je disais tout à l'heure que tous les partis avaient été à peu près d'accord et que de tous les côtés de la Chambre les mêmes arguments avaient été invoqués. M. Lauche avait également parlé de la plus-value à la Chambre à la séance du 23 février 1912. Il y voyait un moyen facile, commode et pratique, d'arriver à une solution. Mais cela ne soutient pas l'examen, et je le crois, nous serons très rapidement d'accord pour penser que le système de la plus-value doit être écarté.

La commission peut faire quelque chose d'utile. Vous entendez bien que, quand je disais que ce projet ne m'apparaissait que comme un leurre, ce n'était pas à la commission que j'en avais, bien loin de là! Non seulement elle veut faire quelque chose d'utile, mais, dans l'esprit de la commission et du rapporteur, cette idée de plus-value qu'on nous a exposée la dernière fois est beaucoup plus simple que je ne le pensais.

On nous a dit, en effet, que, dans les cas que je viens d'indiquer, où je pense qu'il n'y aura pas de plus-value, en réalité il y en aura une. Voici ce que disait notre rapporteur, à la séance du 19 novembre 1920 :

« 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'importance commerciale que l'exercice de la profession pendant de longues années aura créée au profit de cet immeuble. »

Et là, messieurs, je m'explique très nettement l'idée qui a guidé la commission, puisqu'elle ajoute :

« Il est certain que, si un restaurant est installé dans un endroit et que vous le louiez 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 restaurateur, on met un chapelier ou une modiste, la valeur de l'immeuble ne s'en trouvera pas accrue. »

Par conséquent, messieurs, dans l'esprit de la commission, il y aura plus-value toutes les fois que l'on aura remplacé un commerce par un commerce similaire; mais alors, il suffisait de dire qu'il y aura indemnité lorsqu'on aura remplacé un commerçant par un commerçant analogue, et il ne fallait pas parler de plus-value, comme cela résulte du texte qui nous est proposé.

Je disais tout à l'heure, messieurs, qu'il y avait eu des abus et qu'ils avaient été constatés à cette tribune. Laissez-moi vous résumer l'opinion de deux hommes qui, avec une égale valeur, ont défendu à la Chambre des projets différents; car l'un défendait le projet intégral, et l'autre en attaquait nombre de dispositions, se faisant, comme il en avait le droit, le champion du droit civil, de la propriété, de tous les principes dont nous allons parler dans un instant.

M. Puech, d'une part, M. Lefas, d'autre part — et je ne prends que ces deux orateurs, pour mieux situer le débat — ont dit exactement la même chose.

M. Puech disait, en effet, à la séance du 25 février 1919 :

« Il s'est produit, au cours du dernier siècle, ce double phénomène que la propriété des fonds de commerce s'est développée dans des proportions énormes et de telle manière que le fonds de commerce n'est presque jamais exploité dans un immeuble appartenant au commerçant lui-même. Conséquence : par ce lien qu'est le bail, le propriétaire du fonds de commerce dépend du propriétaire de l'immeuble, à telles fins que, chaque fois que le bail vient à expiration, il se trouve à sa discrétion absolue.

« ... Chaque fois que le bail arrive à expiration, le propriétaire peut, par un simple caprice, dire au locataire : je ne veux plus de vous.

« C'est-à-dire, monsieur Lefas, que tenir ce langage à un homme qui vit, depuis quinze ans ou vingt ans, qui a mis dans les lieux loués tous ses capitaux et tout son labeur, qui était arrivé à force de volonté, d'énergie et de persévérance à se créer un instrument de travail, souvent une fortune, c'est non seulement lui infliger une ruine immédiate, et qu'aucune bonne raison ne justifie, mais détruire un patrimoine à la conservation duquel la société tout entière est intéressée.

« M. Lefas. C'est vrai. »

Permettez-moi de faire passer rapidement sous vos yeux le passage dans lequel M. Lefas proclame que ces abus sont intolérables et doivent être réprimés. Vous allez voir que nous sommes tous d'accord sur le principe et que, en réalité, c'est peut-être simplement sur la formule pratique que nous devons essayer de nous entendre.

M. Lefas disait en effet :

« Un concurrent que j'appelle illicite, exerçant le même commerce ou un commerce similaire veut se substituer à lui. Nous sommes d'accord en ce cas pour interdire au propriétaire de louer le même local à une personne exerçant le même commerce ou un commerce similaire, ou d'exploiter lui-même le commerce de son ancien locataire, et j'accepte que cette interdiction dure six années environ, comme vous le proposez. »

Il ajoutait : « Il y a abus de la part du propriétaire qui voudrait tirer parti non de la situation de son immeuble, mais de celle de son locataire.

« J'accepte là où il existe qu'on le fasse disparaître.

« Je serai donc d'accord sur la partie de votre texte, dans laquelle vous instituez,

à défaut d'un arbitrage auquel on pourrait peut-être faire allusion, l'intervention du tribunal. Je ne la répudie nullement dans la circonstance. Le tribunal pourra dire si les circonstances exigent une majoration de loyer et laquelle. »

M. Clémentel. Permettez-moi, mon cher collègue, d'ajouter qu'après de longs débats, M. Lefas, sous réserve de modifier le texte proposé en substituant le tribunal civil aux arbitres, acceptait le principe de la priorité. J'ajoute que le projet voté à la Chambre n'était pas du tout le projet initial. Ce projet, qui est repris dans notre amendement, est une transaction qui fut acceptée par l'ensemble de la Chambre sans opposition.

M. Morand, rapporteur. M. Lefas, à la séance du 12 mars, veille du jour où la loi fut votée, a proposé, par voie d'amendement, la suppression de l'article 2, ce qui rend complètement inopérant votre droit de priorité.

M. Eugène Penancier. Mes chers collègues, prenez un peu de patience. Les explications que je suis forcé de vous fournir sont nécessairement délicates et quelque peu fastidieuses, car je suis obligé de vous faire des lectures, afin que la discussion soit complète. Mais je vais arriver bientôt à l'instant dont parle notre collègue M. Morand, à l'amendement Lefas.

Il y a eu à la Chambre deux projets qu'il faut tout de suite situer en dehors des autres, étant donné qu'ils n'ont, en aucune façon, le même caractère : le projet Bureau et le projet Lefas.

Ces deux projets ne s'adressent pas du tout au propriétaire pour avoir de lui une indemnité; c'est au successeur commerçant qu'ils s'adressent. Ils ne concernent le propriétaire que lorsque ce dernier aura la double qualité de propriétaire et de commerçant ou qu'il aura remplacé dans les lieux loués son locataire par un commerçant de même catégorie.

En dehors de ces deux projets, on pourrait très facilement cataloguer ceux qui ont été présentés. Je dois cette classification à l'amitié d'un de nos collègues de la Chambre, M. Lefebvre, qui a fait une étude fort complète sur la question.

Il y a d'abord les propositions qui donnent au locataire commerçant une emprise au moins apparente sur la propriété immobilière : c'est la proposition Lauche, la proposition Ernest Deloncle et Desplas, la proposition Ernest Roche.

Il y a les projets qui maintiennent intégralement, à l'expiration du bail, le droit du propriétaire, mais l'obligent à verser, dans certains cas, une indemnité au locataire sortant : c'est le projet de M. Failliot, c'est aussi le projet de notre ancien collègue M. Gervais, c'est le projet de M. Thalamas.

Voilà les grandes catégories. On les a déjà situées l'autre jour. Je vous demande simplement de revenir d'un mot sur le projet actuellement en discussion.

Dans tous les projets sans exception qui ont été soumis à l'autre Assemblée, par une clause formelle et intéressante, on interdit au propriétaire de louer pendant une durée déterminée à un commerçant, quel qu'il soit, mais, surtout, à un commerçant de même catégorie. L'interdiction porte sur six ou sur dix années, suivant les projets, mais le principe est toujours le même, absolument ferme, absolument net.

Je retrouve cette disposition dans le projet d'une association qui ne peut tout de même pas passer pour très révolutionnaire, l'association française pour la protection de la propriété industrielle.

Dans sa séance du 25 mars 1920, le con-

seil de cette association a voté la résolution suivante :

« En cas de refus de renouvellement, le propriétaire ne pourra louer à nouveau les locaux pour une industrie ou un commerce similaire pendant un délai de trois ans, à dater de l'expiration du bail, sans préjudice de tous dommages et intérêts. »

J'y trouve aussi le tribunal arbitral; j'y trouve également que, « faute d'accord ultérieur sur les conditions du renouvellement, ces conditions seront fixées, à la demande de la partie la plus diligente, par un tribunal arbitral composé de trois arbitres, deux choisis par chacune des parties et le troisième désigné par les deux premiers. Faute d'accord sur le choix du troisième arbitre, c'est le président du tribunal civil de la situation de l'immeuble qui le désigne. »

A la vérité, ce qui me paraît avoir frappé nos collègues de l'autre Assemblée dans les projets qui leur ont été d'abord présentés, c'est la difficulté d'imposer au propriétaire un prix fixé par le tribunal, lorsque le locataire et lui ne se seront point entendus. Mais, peu à peu, et sous l'influence de la nécessité sur laquelle tout le monde est d'accord de faire quelque chose et d'obtenir un résultat utile, on a alors indiqué non seulement un droit de priorité, mais, aussi, un droit à des dommages-intérêts; et c'est pour cela que nous retrouvons dans le projet qui est actuellement soumis à vos délibérations, non seulement le droit de priorité de l'article 2, mais aussi le droit à des dommages-intérêts de l'article 4. C'est sous cette pression, en raison de cette évolution, que le projet primitif s'est peu à peu transformé pour arriver devant nous tel qu'il se présente aujourd'hui. Oh! je ne dis pas qu'il soit parfait, je ne dis pas qu'il soit intangible et que nous ne puissions y apporter aucune modification. Ce que je dis simplement, c'est que, dans sa rudesse apparente, il arrive à donner un résultat pratique. Mes collègues de la majorité de la commission m'excuseront si je dis que le projet qu'ils présentent, eux, n'en donne aucun.

M. Jénouvrier. Le projet de la Chambre est assurément très pratique!

M. Eugène Penancier. Nous allons voir tout à l'heure s'il est trop ou si véritablement ce projet, issu de l'accord de presque tous les membres de l'autre Assemblée, ne pourrait, ici aussi, servir de base à un accord qui peut-être serait souhaitable à tous les degrés. Je ne suis pas l'auteur d'un contre-projet ni d'une contre-proposition, mais notre collègue M. Guillier n'a certainement pas plus que moi d'amour-propre d'auteur : ce que nous voulons tous, la commission, vous et moi, c'est arriver à un résultat et mettre sur pied un texte qui donne autre chose, je le répète encore une fois, qu'une apparence de satisfaction à ceux qui l'attendent.

Lorsque la Chambre des députés eut discuté cette proposition de loi pendant cinq séances — rassurez-vous, vous n'aurez pas à subir aussi longtemps les discours des orateurs — le ministre du commerce d'alors, notre collègue M. Clémentel, demanda à la Chambre instamment de vouloir bien renvoyer les projets et contre-projets à la commission, étant entendu que tous les auteurs de contre-projets y seraient conviés pour essayer d'arriver à un accord, qui, jusque-là, paraissait, je le reconnais, extrêmement difficile à réaliser.

Le résultat, c'est le texte qui nous est soumis. On disait, à la dernière séance, que le ministre du commerce était d'accord avec la commission.

Evidemment, M. le ministre du commerce actuel est d'accord avec la commission actuelle, mais, à ce moment, M. le ministre du

commerce donnait son approbation au projet de la commission de la Chambre.

On nous a dit également — et c'était un reproche qui avait été fait à la Chambre — « mais ce projet n'a pas été soumis à la commission de la législation civile ». Le contraire a été prouvé, je crois; dans tous les cas, j'ai trouvé dans les délibérations de la Chambre que ce projet avait reçu non seulement l'adhésion de M. le ministre du commerce, mais encore celle de la commission de la législation civile. En effet, M. Leredu, le sous-secrétaire d'Etat actuel des régions libérées, dans la séance du 11 mars 1919, se ralliant au projet que la Chambre a finalement voté, explique ainsi comment il a renoncé à son contre-projet :

« Au moment où je déposais mon contre-projet, la commission de la législation du ministère du commerce, présidée par M. Lyon-Caen, présentait un projet qui se rapproche beaucoup du mien. Mes principes étaient les suivants : droit de priorité laissé au locataire occupant; obligation pour celui-ci, dans un certain délai, d'avoir à annoncer qu'il veut continuer le bail, et, pour le propriétaire, le droit de refuser ou d'accepter, car je tiens au maintien des droits de chacun en la circonstance.

« Cependant, si dans l'exercice de son droit le propriétaire commet un abus, il y a ouverture à dommages-intérêts.

« Cet abus peut résulter d'un refus sans motif, manifesté par le propriétaire; en pareille occurrence, les tribunaux saisis par le locataire peuvent accorder des dommages-intérêts.

« L'autre abus du droit, c'est l'installation dans les locaux d'un commerce similaire exercé soit par le propriétaire, soit par un autre locataire; il y a encore possibilité de dommages-intérêts.

« Ces principes que j'avais traduits dans mon contre-projet, je les rencontre dans le nouveau texte qui a été élaboré par le ministre du commerce et qui a été approuvé par la commission de législation. On y a introduit seulement l'arbitrage. »

Le projet de M. Leredu ne se distinguait du projet de la Chambre que par ce seul fait, sur lequel je serais très volontiers d'accord avec lui, qu'il limitait le pouvoir de céder le bail, en ce qui concerne le bénéfice du cessionnaire, par suite d'une cession trop fructueuse, et qu'il déclarait que ce bénéfice pouvait rentrer dans la poche du propriétaire, ce qui eût été, selon moi, tout à fait légitime.

L'ensemble de tous ces projets est évidemment un peu confus, et l'un de nos collègues, à la dernière séance, nous disait : « Il faudra choisir entre le droit de propriété et le droit à des dommages-intérêts. » Je ne suis pas, sur ce point, aussi affirmatif; ce que je sais, c'est qu'il faut choisir entre le système de la plus-value pure et simple et un système qui sera ce que vous voudrez, mais dans lequel il n'y aura pas ce mot qui, je le répéterai jusqu'au bout, ne synthétise pas, que vous le vouliez ou non, la loi que vous voulez faire.

Mais, nous dit-on, vous allez porter atteinte aux principes fondamentaux du droit. Vous allez toucher au droit de propriété et attenter ainsi à la liberté des conventions. Vous allez, sous prétexte de justice, troubler de la façon la plus grave des droits imprescriptibles.

Messieurs, je me demande, en vérité, si, pour l'ordre social, il est plus grave de laisser les injustices se poursuivre sans y porter remède que de toucher à certains principes (*Vifs applaudissements à gauche*); je me demande si cet ordre social n'est pas singulièrement plus ébranlé par la constatation d'injustices flagrantes que tous les partis reconnaissent, sur lesquelles ils se

mettent d'accord et auxquelles ils ne peuvent apporter aucun remède.

Entendez-moi bien, messieurs, ni moi, ni aucun de vous, n'oserait dire qu'il veut, de quelque façon, troubler l'ordre social. Mais, est-ce vraiment troubler l'ordre social que de vouloir porter atteinte à ce qui est un abus du droit, est-ce troubler l'ordre social que d'empêcher les gens d'abuser d'un droit dont ils mésusent? Est-ce que les codes que nous ouvrons aujourd'hui sont les mêmes que ceux que l'on nous a commentés sur les bancs de l'école? Est-ce qu'à toute époque, on n'a pas apporté, sinon des atteintes — le mot, à la vérité, ne dépasse pas ma pensée — du moins des modifications à cette législation admirable, autrefois, sous le premier empire ou même sous le second, et qui, par le jeu des événements, parce que la vie se modifie, parce que la société se transforme, qu'on le veuille ou non, a cessé d'être aussi parfaite et aussi séduisante? Est-ce que nous allons nous cantonner dans une attitude impassible, et dire : « Ne touchons pas à cela? »

Use-t-il ou abuse-t-il de son droit, le propriétaire dont je parlais tout à l'heure? Y aura-t-il quelqu'un pour se lever et pour dire que celui-là a raison qui a dépouillé son locataire, sans bourse délier, du fruit de son travail et de ses efforts? Evidemment non! (*Très bien! très bien!*)

Bien des modifications ont été apportées au code civil. Je ne crois pas que ce soient ses auteurs qui aient inscrit les droits des enfants naturels et des enfants adultérins; qui aient inscrit les droits actuels de la femme mariée et bien d'autres. Ouvrez le chapitre du louage de services, vous allez y trouver une des atteintes les plus formidables aux articles 1382 et 1383 : c'est la loi sur les accidents du travail. Cependant, qui donc oserait dire qu'elle est injuste, puisqu'elle empêche tant de malheureux de mourir de faim ou de tendre la main à la charité publique? Dans quelques jours, vous renforcerez encore cette loi.

Alors, ne parlons pas d'atteintes de cette nature. Ne parlons pas trop non plus de la liberté des conventions. En ce qui touche le louage de services et d'ouvrages, nos prédécesseurs ont bien été obligés, le 27 décembre 1890, de dire que seraient nulles et non avenues certaines conventions entre employeur et employés, parce que l'un des contractants était plus faible que l'autre et devait être protégé par la loi.

De même, si nous demandons qu'on protège le locataire, c'est parce que, dans la situation qu'il occupe vis-à-vis du propriétaire, il est trop souvent dans un état d'infériorité incontestable. (*Très bien! très bien!*)

Nous avons, messieurs, contre nous, — et j'en sens tout le poids, — l'autorité de M. le ministre du commerce. Il nous a dit, l'autre jour, que les chambres de commerce étaient d'accord avec lui pour soutenir le projet de la commission. Je crains monsieur le ministre, que les murs de votre cabinet ne soient si épais que vous n'entendiez peut-être pas suffisamment l'écho des désirs de milliers de commerçants qui réclament précisément le contraire. Permettez-moi de vous indiquer qu'un rapport de M. Landry, paru au *Journal officiel* de 1914, indique un avis tout à fait différent, car il affirme que cinquante chambres de commerce s'étaient prononcées précisément en faveur du projet que je défends et que sept seulement y étaient hostiles.

Il est vrai que, dans les conférences des tribunaux de commerce, il n'en avait pas été de même. Mais, à la conférence du tribunal de commerce de la Seine, savez-vous qu'on avait dit : « Il n'y a pas besoin maintenant d'une loi nouvelle; lorsqu'un locataire sera évincé brutalement, on pourra

faire jouer une loi analogue à celle du 27 décembre 1890. »

Voici en effet ce que je lis :

« Il y aura lieu pour le tribunal d'accorder des dommages-intérêts au cas de renvoi abusif. Il me semble qu'avec cette jurisprudence, on pourrait, à la condition de démontrer que le propriétaire en ne renouvelant pas son bail ou en imposant à son renouvellement des conditions exagérées a obéi à une idée de dol, faire application de l'article 1382. »

M. Guillier a fait bonne justice de l'article 1382. N'en parlons plus. Il n'est pas possible, en l'état actuel de notre législation, que nous le voulions ou non, d'obtenir de la législation actuelle une amélioration quelconque à la situation des locataires commerçants.

J'espère que, pour convaincre M. le ministre du commerce de notre volonté de ne pas porter atteinte à l'ordre établi, ni même au code civil, il nous suffira de lui rappeler que dans quelques jours M. le garde des sceaux doit nous présenter un projet qui démontre surabondamment que l'ordre social est intéressé parfois à d'autres mesures que celles prescrites par le code civil.

Il a fait plus, et il a eu raison. D'avance et par une simple circulaire, il a dit ce que sera la loi en matière de loyers. J'espère, par conséquent, que, dans notre espèce, le Gouvernement que représente l'un s'entendra aisément avec le Gouvernement que représente l'autre; j'espère que le Gouvernement et l'ensemble de nos collègues se mettront d'accord pour faire quelque chose — c'est ce que nous disons tous — mais j'ajouterai personnellement : quelque chose d'utile, de pratique et de réalisable, comme le disait à la dernière séance notre collègue M. Morand.

Il est entendu que nous n'obéissons ni les uns ni les autres à un esprit de parti, à je ne sais quel souffle mystérieux venu du dehors, car les bruits du dehors s'arrêtent à notre seuil. Mais nous obéissons à ce principe de justice et d'équité qui veut qu'entre le fort et le faible, nous prenions parti pour le faible contre le fort. Quoi qu'on en dise et quoi qu'on en pense, j'avoue que je ne verrais en réalité aucune espèce d'inconvénient à modifier le code civil quand il le faudra, et je suis certain que la plupart de nos collègues, puisque la commission a déjà commencé, me suivront sur ce point.

Messieurs, j'en ai fini. Je m'excuse d'avoir retenu si longtemps les instants du Sénat (*Dénégations.*) Il a bien voulu se souvenir, dans sa bienveillance, que j'étais un nouveau venu parmi vous; j'ai donc à m'excuser une fois de plus d'avoir occupé si longtemps son attention après des orateurs beaucoup plus compétents que moi. (*Très bien! très bien! et vifs applaudissements* — *L'orateur reçoit des félicitations.*)

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

M. Jénouvrier. Messieurs, il semblait à beaucoup d'entre nous qu'il n'y avait plus rien à dire, après le remarquable rapport de notre distingué collègue M. Morand et les observations si convaincantes qu'il avait apportées ici, et nous pensions que la commission dont il était l'organe était allée jusqu'à l'extrême limite...

M. André Lebert. Trop loin ou pas assez.

M. Jénouvrier. ...des satisfactions qu'il y avait à donner à des réclamations que je qualifie de plus tapageuses que légitimes. Cependant, vous avez entendu apporter à cette tribune des théories dont la hardiesse a surpris quelques-uns d'entre nous et

leur a même inspiré des sentiments de tristesse.

Je veux m'efforcer de les réfuter très brièvement et, pour cela, il me suffira peut-être d'invoquer, avec ces éclaircissements élémentaires de raison qui illuminent tout homme au monde, des principes sommaires du droit.

Je dis du droit et non pas du droit actuel. Je ne suis pas attaché aux principes du code civil et de notre ancienne législation, au point d'être hostile à toute espèce d'évolution législative. A ce point de vue, je serai aussi avancé que n'importe qui. Je parle des principes élémentaires du droit, de ce qui fut le droit hier, de ce qui le sera demain, tant du moins que la société reposera sur des bases différentes de celles conçues par le député dont on citait le nom vendredi dernier et dont les auteurs du contre-projet se font les collaborateurs tout à fait inattendus.

Si vous voulez bien dégager de l'élégance et de la grâce du style les propositions du contre-projet dont vous êtes saisis, si vous voulez oublier le sourire qui les accompagnait et que je revois avec plaisir aujourd'hui, vous serez peut-être amenés, comme moi, à les résumer dans la formule suivantes :

Ce qu'on vous demande de décider, c'est qu'une classe de citoyens, tristement privilégiée, aura le droit de manquer à ses engagements, de porter atteinte à des droits que la charte de la République a proclamés inviolables et sacrés, et enfin de chasser de ce qu'on appelle encore une convention, alors que cependant ce n'en est plus qu'une caricature, ce qui en est l'élément essentiel, c'est-à-dire la libre volonté des parties.

Manquer à ses engagements, violer sa parole, est-il une faute individuelle et sociale plus grande? Les respecter, est-il un devoir plus impérieux? Lorsque, à la barre des tribunaux, on constate qu'un plaideur a manqué à un engagement librement consenti, il n'y a pas de sévérité de langage suffisante, de sanction trop sévère dans le dispositif des décisions de justice; et si l'opinion publique demeure quelquefois indulgente pour les violations de parole en ce qui concerne la morale et peut-être même la politique, elle se montre inflexible et flagelle tous les manquements de parole quand ils ont pour objet un but de lucre et un avantage pécuniaire. (*Très bien! très bien! à droite.*)

Voilà ce que vous demandez, messieurs les auteurs du contre-projet. Qu'est-ce donc que le contrat de bail? Un jour, un commerçant, puisque nous ne parlons que des commerçants, apprend par une voie quelconque, par l'écriveau banal qui, malheureusement, a presque disparu de nos rues, qu'un local est à louer.

M. Billiet. Il ne l'apprend plus maintenant : il n'y a plus de locaux à louer.

M. Jénouvrier. Mon cher collègue, mon observation a précédé la vôtre.

Quoi qu'il en soit, par un moyen quelconque, ce négociant, en quête d'un local, va trouver le propriétaire ou le gérant, et lui dit : « Monsieur, vous avez un local disponible; moi, de mon côté, j'en ai besoin ».

On discute, on cause, on se rapproche, on s'éloigne, puis, enfin, on tombe d'accord, et l'on scelle cet accord par ces mots : « C'est convenu ».

Vous êtes-vous rendus compte des conséquences morales et juridiques de cette expression : « C'est convenu »? Chaque jour, messieurs, des milliers de conventions s'établissent uniquement sur ces mots, depuis la corbeille des agents de change de nos bourses des valeurs jusqu'à l'autour des comptoirs de nos bourses de

commerce, ainsi que sur nos marchés et sur nos foires. « C'est convenu », et quelles que soient les conséquences du marché, il faut les accepter.

Il me suffirait, ainsi qu'à vous, de faire appel à des souvenirs personnels pour citer de grands commerçants qui, victimes d'événements qu'ils n'avaient pu ni prévoir ni conjurer, sont allés au greffe du tribunal de commerce déposer leur bilan. Lorsqu'ils sont sortis de là, l'angoisse au cœur, mais de la fierté dans le regard, ils disaient : « Je n'avais pas le droit de déchirer le billet sur lequel j'avais inscrit une commande désastreuse pour moi. C'était convenu ! »

Je me rappelle que ces hommes, que j'appelle de grands commerçants, lorsqu'ils se présentaient à la première réunion de leurs créanciers, recevaient l'hommage du juge commissaire, du syndic et du liquidateur. On les remettait à la tête de leurs affaires, et j'en ai connu de nombreux qui avaient tout payé, capital et intérêts. Ils avaient sauvé l'honneur. C'était convenu ! (*Très bien! très bien!*)

Qu'est-ce qui est convenu entre le locataire et le propriétaire? C'est que le propriétaire se dessaisit d'une partie de son droit de propriété, de la jouissance de cette propriété et qu'il la transfère à celui qui va devenir son locataire. Il prend l'obligation de le faire jouir paisiblement, mais à deux conditions : pour un temps déterminé, et pour un prix déterminé.

Que voulez-vous, messieurs les auteurs du contre-projet? Vous consentez à reconnaître, tout de même, que le locataire devra payer, mais vous voulez obtenir du législateur de libérer ce locataire de l'engagement qu'il a pris de quitter à l'époque fixée le local dont la jouissance lui a été remise, — c'est-à-dire que vous voulez obtenir du législateur qu'il autorise le locataire à manquer à son engagement.

Je sais bien que mon collègue et confrère M. Guillier, qui est un homme de ressources (*Sourires approbatifs*), vous a dit en style académique...

M. Guillier. N'exagérez rien !

M. Jénouvrier. Cela vous conduira rue Mazarine ! (*Rires.*)

M. Guillier. Permettez-moi encore le sourire !

M. Jénouvrier. ... ce qu'un homme politique de naguère disait en parlant de la propriété et aussi, je crois, de la famille : « Vieille guitare ! »

Notre collègue, il est vrai, nous l'a fait remarquer, il y a, dans le code, des articles éloquentes qui permettent à un homme « conscient et organisé » (*Sourires*) de se libérer de ses engagements. Quand je l'ai entendu, j'ai fait un acte d'humilité; je me suis dit : « Serait-il donc possible d'avoir passé cinquante années à étudier le droit et plus de quarante à tâcher de le faire triompher, pour ignorer ces choses ! Mais M. Guillier est bien plus savant que moi, c'est lui qui doit avoir raison. Écoutons-le donc. »

Alors mon collègue, confrère et ami m'a dit : « Voyez, il y a dans le code civil un article 1674 qui dit ceci : « Quand un vendeur et un acheteur sont tombés d'accord sur tout, sur la chose, sur le prix et le reste, quand ils ont constaté leur accord, non pas seulement par un acte sous signatures privées, ou même verbalement — ce qui serait suffisant — mais par acte authentique, enregistré, transcription hypothécaire, tous les sacrements, l'article 1674 autorise le vendeur à revenir sur sa parole. »

En entendant citer cet exemple, j'ai été un peu tranquilisé, parce que, à l'instant, je me suis rappelé qu'à côté de l'article 1674 et même un peu avant lui, il y

avait un article 1583 d'après lequel le prix est de l'essence du contrat de vente : là où il n'y a pas de prix, il peut y avoir donation, il n'y a pas vente. Et alors, le législateur, dans cet article 1674, a dit : lorsque le vendeur aura consenti à vendre sa chose, à transmettre la propriété de sa chose pour un prix inférieur aux cinq douzièmes de cette chose, moi législateur, je considère qu'il n'y a pas de prix; et j'autorise alors le vendeur ainsi lésé des sept douzièmes, qui aura, par exemple, vendu 45,000 fr. un immeuble qui en valait 120,000, à réclamer la résiliation d'un contrat aussi onéreux. Ce n'est donc pas le vendeur qui vient à manquer à sa parole : il répare simplement, grâce à l'article 1674, l'erreur dans laquelle il était tombé, erreur qui, ici comme partout, vicie le contrat.

Mais on a cité un autre exemple. On a dit : « Voyez les contrats de partage. Il y a dans le code civil un article 987 visant les héritiers qui ont partagé les biens de la succession. Ils sont mis en possession, chacun de leur lot. Or, l'article 987 n'autorise-t-il pas un ou plusieurs des co-partageants à poursuivre la révision du partage ? »

Oui, c'est entendu, mais pourquoi? Parce qu'il y a également, dans le code civil, un article 831 qui veut que les lots soient égaux. J'entends bien que l'égalité absolue est impossible, qu'elle n'est pas de ce monde, mais, lorsque l'erreur dépassera un quart, on peut dire qu'elle n'existe plus et l'article 987 jouera. Mais en quoi cette question a-t-elle des rapports avec celle qui nous occupe, et en quoi cet article peut-il permettre à un locataire de ne pas quitter sans jugement les lieux qu'il a loués à la date du 24 juin 1921, alors qu'il n'a plus de titre, qu'il n'a plus de droit, qu'il est un étranger vis-à-vis du propriétaire?

En vertu de la convention librement passée par lui, le droit de jouissance qui lui est dévolu, qui lui est attribué, est expiré; il n'a plus qu'à s'en aller.

Vous ne trouverez jamais un texte, dans aucune législation, permettant à un homme qui a librement donné son adhésion à une convention et d'obliger son co-contractant à subir sa volonté.

Ferai-je la psychologie des résolutions prises par les chambres de commerce, par les plus grandes d'entre elles? J'imagine que ces grandes compagnies ont qualité pour défendre les commerçants; j'imagine que, si elles avaient un instant d'hésitation entre le propriétaire qui est une personne ordinaire et le locataire qui est un commerçant, entre le premier qui leur est étranger et le second qui est leur électeur, elles pencheraient vers le second. Or, vous avez entendu l'un de nos collègues qui est ici leur représentant très autorisé, puisqu'il est le président d'une des plus importantes, vous faire connaître leur opinion.

Si donc je cherche la psychologie de leurs résolutions, je suis convaincu qu'elles ont été surtout touchées par l'argument que j'ai l'honneur de vous exposer, à savoir qu'il n'est pas permis à un homme, à un négociant surtout, de manquer à sa parole.

M. Hervey. Il faut que oui soit oui.

M. Jénouvrier. « C'est convenu ».

M. Guillier. Alors, c'est la condamnation du projet de la commission?

M. Jénouvrier. Permettez, mon cher collègue et ami. Ma pensée et ma parole ont déjà trop de difficulté à exprimer une seule idée à la fois pour me permettre d'en exprimer deux. En ce moment, je m'en prends à vous.

M. Duplantier. La commission aura son tour !

M. Jénouvrier. Peut-être ! (*Sourires.*)

En ce moment, je m'en prends au contre-projet et je démontre — je crois l'avoir fait du moins — qu'il viole un droit qui participe de la nature humaine et dont personne ne peut sûrement exiger qu'un citoyen soit privé, et une obligation à laquelle on ne peut demander qu'un citoyen soit coustrait : le respect de la parole donnée.

Je trouve que le contre-projet présente un autre danger non moins important. On a dit qu'il prenait la défense de la propriété commerciale. Qu'est-ce donc que la propriété commerciale ? Sans avoir été définie, elle existe cependant ; elle est respectable et sacrée comme toutes les propriétés, comme la propriété littéraire, comme la propriété immobilière. Ses éléments sont multiples, et de nature différente : les uns sont immuables, et même grandissent de jour en jour, d'autres s'amointrissent à chaque instant pour tomber à rien à un moment déterminé. La propriété commerciale, c'est le nom du commerçant entouré de respectabilité, d'honneur depuis des générations ; c'est la clientèle attachée à ce nom ; ce sont les marques de commerce ; c'est le droit au bail. Pour un industriel, ce sont ses machines, c'est l'installation matérielle.

Est-ce que cette nomenclature, qui n'est pas complète, ne suffit pas pour vous indiquer que, parmi ces facteurs, il y en a qui chaque jour dépérissent ?

Il est même extraordinaire qu'en matière commerciale, il n'ait pas encore été parlé de l'amortissement. C'est pourtant une chose essentielle que l'amortissement. Le droit au bail vaut tant la première année ; la seconde année, il vaut moins et les années suivantes il vaudra encore moins, si bien que le dernier jour du bail il ne vaudra plus rien. La machine que vous employez et qui vaut 100,000 fr. aujourd'hui, n'en vaudra plus que 60,000 l'année prochaine ; dans deux ans, elle en vaudra 40,000 et dans cinq ans elle sera amortie.

M. Dominique Delahaye. Cela ne va pas si vite que cela d'ordinaire, mais peu importe !

M. Jénouvrier. Pourvu que mes collègues m'aient compris, cela me suffit. (*Tres bien !*)

On peut ajouter les immobilisations, les installations, le rayonnement... que sais-je ? Ouvrez le bilan de toute société commerciale sérieuse et vous y voyez figurer pour le fonds de commerce : 4 fr.

Donc la propriété commerciale existe ; elle existe indépendamment du bail qui s'amortit tous les jours.

Que voulez-vous donc, messieurs les auteurs du contre-projet ?

Vous entendez non pas défendre la propriété commerciale, mais imposer un droit de jouissance à un locataire qui n'a plus de titre pour jouir. Ne voyez-vous pas que vous portez ainsi atteinte à la propriété ?

La propriété, le code civil s'est donné la peine de la définir dans les articles 544, 545 et 546. C'était presque inutile, car le droit de propriété tient à la nature des choses, à la nature humaine, à la dignité humaine. A moins de supposer une société organisée comme elle l'est là-bas en Orient, je pense que nous serons tous partisans de la propriété individuelle.

Elle tient tellement à la nature des choses que les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen la considèrent comme un droit inviolable et sacré, dont nul ne peut être dépouillé que pour cause d'utilité publique.

Vous voulez retirer au propriétaire d'un local le droit d'en jouir lorsque le temps

pour lequel il a délégué sa jouissance est expiré. Vous voulez le dépouiller de ce droit en faveur d'un intérêt particulier. Est-ce possible ?

Mon collègue M. Penancier disait tout à l'heure : « Nous voulons arriver à quelque chose de pratique ». Dans une interruption dont la brièveté était l'excuse, j'ai répondu : « Oui, vous arriverez à quelque chose de très pratique : c'est la suppression partielle du droit de propriété ! »

Autre considération : les auteurs du contre-projet sont bien obligés de reconnaître, tout de même, qu'il faudra établir un lien de droit entre le propriétaire et l'occupant. Lorsque, le bail ayant pris fin, ceux-ci s'entendent, c'est la convention de droit commun. Cela va tout seul.

Mais s'ils ne s'entendent pas ?

Alors, disent les auteurs du contre-projet, il y aura le tribunal.

Et nous arrivons, à la date du 23 novembre 1920, à discuter, devant une Chambre française, la question de savoir si les juges feront la convention des parties ! (*Tres bien ! à droite.*)

Lisez donc, dans nos recueils de jurisprudence, les arrêts de la cour de cassation, des cours d'appel, les jugements des tribunaux de commerce. Que voyez-vous ?

Des magistrats qui interprètent la convention, en cherchant l'exécution, et, en cas d'obscurité, recherchent l'intention des parties plutôt que de s'arrêter au texte même. Mais jamais les juges ne feront la convention.

Alors, ce sera le président du tribunal qui fixera le prix du local ?

Ah ! messieurs, personne n'admire plus que moi la juridiction consulaire. Je suis plein de respect et d'admiration pour ces négociants qui, chaque semaine, désertant leur comptoir, viennent dans des salles chaudes, mal éclairées, s'efforcer de rendre au mieux la justice pour leurs concitoyens. *aque, gratis, breviter* : c'est la devise des magistrats consulaires.

Ils sont débordés à Paris. Je ne trahis aucun secret, je ne manque de respect à personne en disant que tout le monde se plaint de ce que trop de jugements sont rendus ici sur arbitrage. Le juge ne juge plus ; il renvoie à l'arbitre qui donne son avis, lequel est le plus souvent entériné. Il en serait de même. Ce ne serait plus le juge, mais un monsieur quelconque qui dirait : « Je suis le *deus ex machina* qui vous prend tous deux au collet, l'un à ma droite, l'autre à ma gauche ; je vous rapproche et fais la convention. »

Vous appelez cela le progrès ?

Vous estimez que l'intérêt social exige qu'il en soit ainsi ?

Je réponds que c'est le bouleversement de l'ordre social et que, le jour où nous en serons réduits à cette extrémité, nous serons des esclaves, non plus des hommes libres.

Je n'ai aucun parti pris. Comme vous, j'ai reçu des protestations. Hier, dans les couloirs de l'autre Assemblée, on distribuait un imprimé irrévérencieux pour M. Morand, ce qui le laisse indifférent. Nous ne devons pas nous laisser influencer par de telles manœuvres.

Je demande que l'on ne sache pas les assises mêmes de la société. Quelles qu'elles soient, en Europe, en Asie ou en Amérique, elles comprennent le respect de la parole, sans lequel il n'y a plus rien dans la famille, dans la société. Le législateur a employé une formule admirable dans l'article 1134 : « Les conventions légalement formées font la loi des parties. » Notre collègue M. Clémentel peut le dire, lui qui a eu l'honneur d'appartenir à une corporation qui a pour devise : « Ce que nous écrivons est la loi. » Vous avez écrit, mon-

sieur le notaire, qu'à telle date le locataire sortirait, et aujourd'hui vous demandez qu'il reste !

Voulez-vous que je dise maintenant un mot du texte de la commission ?

Il ne m'enthousiasme pas, mais je le voterai néanmoins.

Il apporte un remède à des abus prétendus. Je dis bien « prétendus », car j'ai entendu mon excellent collègue et ami M. Morand, apporter à cette tribune une thèse, sur laquelle je fais bien des réserves. Il a parlé du préjudice causé par l'exercice du droit. Je sais bien que la cour de cassation est arrivée à dire que lorsqu'un plaideur, qui use de son droit en assignant son adversaire, a poursuivi un procès par mauvaise pensée, par mauvaise chicane, avec une impudence équivalente au dol, il pouvait être condamné à des dommages-intérêts. Je m'incline devant toutes les compétences ; c'est pour cela que je m'inclinerai devant la commission.

Puis, à la très grande rigueur, on peut trouver à son système une justification juridique : « Nul ne peut s'enrichir au dépens d'autrui ». Cela n'est écrit nulle part. C'est un de ces vieux brocards qui courent les couloirs des palais de justice et des facultés de droit. Il y a tout de même, dans le code civil, un article 455 qui dit : « Celui qui a planté des arbres ou élevé des constructions a droit à une indemnité, lorsque la plantation ou la construction a donné à l'immeuble qui les porte une plus-value ». Soit, lorsqu'un négociant sera entré dans une maison neuve, ou dans une maison dans laquelle aucun commerce n'était encore exploité, lorsqu'il y sera resté pendant quinze ou vingt ans et qu'il aura achalandé cet immeuble, si le propriétaire profite des efforts prolongés de ce négociant pour tirer de l'immeuble un revenu qu'il n'aurait pas obtenu sans cet effort prolongé, je suis d'accord en ce qui concerne une indemnité. Mais n'allons pas plus loin.

J'ai cherché les raisons de la situation actuelle. J'en ai trouvé deux.

La première, d'ordre général, ne fait pas honneur à notre génération. Comme à la suite de presque tous les cataclysmes, le désordre s'est mis dans les esprits, et l'idée de justice s'est éloignée de nous. La course à l'argent est éperdue. (*Tres bien ! très bien ! et applaudissements.*) Il semble que l'argent désormais doive tout donner, même la considération, ce qui est une erreur.

Enfin, tout le monde veut de l'argent. On a dit, il y a longtemps, que l'on se lasse de tout, de la jeunesse, de l'amour, des plaisirs, mais pas de l'argent. (*Sourires.*)

Eh bien ! les négociants ont-ils évité le danger commun ?

M. Gaudin de Villaine. Les propriétaires ne l'ont pas évité non plus. (*Approbation.*)

M. Jénouvrier. Les propriétaires, en tout cas, étaient liés par un bail.

Mais les négociants n'ont-ils pas augmenté leur pourcentage d'avant la guerre ?

J'ai dit, à cette tribune, à un ministre de l'agriculture qui s'appelait M. Boret : « Vous avez, monsieur le ministre, de l'influence dans le monde de l'épicerie. Tâchez donc d'obtenir des grands épiciers qu'ils ne poursuivent pas le même pourcentage qu'autrefois, car ils ont intérêt à l'augmentation du prix. »

M. François Albert. Ils l'ont augmenté.

M. Jénouvrier. Je citais un fait. *Ab uno disce omnes.* Lorsque le demi-kilogramme de raisin coûtait 30 centimes, l'épicier, qui gagnait 100 p. 100, le vendait 60 centimes. Le jour où cette quantité de raisin a coûté 4 fr., l'épicier a pris le même pourcentage :

Il l'a vendu 2 fr., gagnant ainsi 1 fr. au lieu de 30 centimes. Le jour où, par bonheur pour lui, le demi-kilogramme de raisin a coûté 2 fr., il l'a vendu 4 fr.; il gagnait alors 2 fr.

M. François Albert. Il l'a même vendu 6 fr.

M. Jénouvrier. Il y a, messieurs, une autre raison et c'est peut-être la vraie : une législation salubre a limité le nombre des débits de boissons. Il n'est plus possible d'en ouvrir dans un certain périmètre autour de certains établissements. Alors le débitant de boissons, qui ne voit pas son bail renouvelé, se voit dans l'impossibilité peut-être de maintenir son comptoir. Je vous déclare que ce n'est pas moi qui m'en plaindrai. *(Vive approbation.)*

Quoi qu'il en soit, les raisons très simples que j'ai l'honneur de donner au Sénat sont suffisantes, je crois, pour lui démontrer qu'il est absolument impossible à une Chambre française d'adopter un contre-projet qui viole, qui heurte de façon si violente les principes les plus élémentaires sur lesquels toute société est constituée. *(Vifs applaudissements sur de nombreux bancs.)*

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

M. Gourju. Monsieur le président, si M. Guillier doit prendre la parole, il serait peut-être utile qu'il le fit avant moi, car nous ne devons pas parler dans le même sens. A l'heure présente, mes paroles feraient double emploi, au moins dans une certaine mesure, avec celles de M. Jénouvrier.

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

M. Guillier. Messieurs, je n'ai pas besoin, je suppose, de m'excuser de monter une seconde fois à la tribune pour soutenir le contre-projet que j'ai eu l'honneur de déposer. J'y ai été invité à deux reprises, par mon ami M. Gourju, et, avant lui, par mon honorable collègue et ami aussi, M. Jénouvrier.

J'ai été désolé, messieurs, d'entendre M. Jénouvrier manifester à la fois la surprise et la peine que lui avait causées la thèse que j'ai ici défendue l'autre jour. J'ai fait à mon excellent ami ce grand chagrin. *(Sourires.)* Je m'en excuse. Je l'ai fait, paraît-il, avec le sourire. Ah ! j'avoue qu'aujourd'hui encore j'ai souri, car, lorsque j'entendais M. Jénouvrier me reprocher d'être le collaborateur de je ne sais quels honorables députés dont il sait bien que je ne partage pas du tout les opinions politiques, je vous avoue que je ne pouvais m'empêcher de sourire et même de rire franchement. Vraiment, mon cher collègue, vous avez forcé la note, et, si j'employais la forme simple, c'est qu'il ne m'était pas possible de faire comme vous, d'aborder les grands principes et de monter sur mes grands chevaux. Je ne crois pas, en effet, que l'ordre social soit ébranlé, que la nation devienne une nation d'esclaves et que nous cessions d'être des hommes libres parce que nous oserons adopter le projet voté par la Chambre.

En présence de pareilles exagérations, laissez-moi vous le dire, quelles que soient l'amitié et l'estime que j'ai pour votre personne, je ne puis m'empêcher de sourire.

Messieurs, l'argumentation de l'honorable M. Jénouvrier se ramène à ceci : « Le bail constitue une convention à laquelle il n'est pas possible de déroger. Lorsqu'on est tombé d'accord sur le prix, sur la durée de la location et que les deux parties en présence ont dit : « C'est convenu », il faut que cette convention soit respectée ».

Je n'ai jamais prétendu que, pendant la période pour laquelle le bail a été convenu, on pourrait revenir sur ce qui a été stipulé. Mais, à l'expiration du bail, c'est tout autre chose ! A ce moment, les parties se trouvent en présence d'un contrat qui n'existe plus, c'est entendu,...

Voix nombreuses. Nous sommes d'accord !

M. Guillier. ...mais il s'agit de le renouveler, en modifiant le prix.

Les adversaires du renouvellement se prévalent de ce que, à l'expiration du bail, le bailleur est dégagé vis-à-vis du locataire. Il lui a promis la paisible jouissance de son local pendant une durée déterminée, passée laquelle le locataire n'a qu'à partir : on ne lui doit rien. Avec cette théorie rigoureuse, si le propriétaire ne doit rien à son locataire, comme on le soutient, vous devez repousser le projet de la commission. *(Très bien ! très bien ! sur divers bancs.)*

Je comprends qu'on adopte cette thèse, mais non la thèse intermédiaire, bâtarde, passez-moi l'expression, qui nous est soumise par la commission. *(Nouvelle approbation.)*

Si le propriétaire reprend sa liberté absolue, puisqu'il n'y a plus de convention, il doit avoir le droit de faire de son immeuble ce que bon lui semblera ; et, s'il veut l'occuper, y installer pour lui ou pour d'autres un commerce similaire à celui du commerçant qui quitte le local, il doit pouvoir le faire et même relouer à un concurrent de son précédent locataire. M. Jénouvrier l'a démontré ; avec le code civil, il ne doit plus rien au locataire sortant.

S'il ne lui doit plus rien, s'il a repris sa liberté d'action, je ne comprends pas le projet que l'on soutient devant nous, je ne comprends pas non plus que mon redoutable contradicteur se résigne à l'accepter. Car vous êtes surtout, mon cher collègue, un homme de principes ; vous les avez soutenus, les grands principes ; vous les avez affirmés à la tribune avec une éloquence qui pourrait vous conduire bien plus rapidement que moi à l'Académie française. *(Rires approbatifs.)*

M. Jénouvrier. Merci pour moi !

M. Guillier. C'est un prêt pour un rendu !

M. François Albert. C'est tout de même un titre à l'immortalité !

M. Guillier. Comment pouvez-vous, après avoir affirmé ces principes, vous rallier à la thèse de la commission, qui en est la violation même ? Quant à moi, je ne puis accepter la théorie de la commission, parce que, en ayant l'air de faire quelque chose, elle ne fait rien.

Vous avez reconnu timidement, mais enfin vous avez reconnu qu'il y avait des abus intolérables ; et, si vous ne l'aviez pas reconnu, la commission l'avait proclamé avant vous. Cela a été affirmé partout, ici comme à la Chambre des députés.

M. Millès-Lacroix. Il y a des abus des deux côtés.

M. Guillier. Oui, mais ce que nous cherchons en ce moment, c'est mettre fin aux abus commis par certains propriétaires. Quand vous nous proposerez un projet de loi mettant fin aux abus commis par certains locataires...

M. Millès-Lacroix. Pardon ! la loi doit être complète en pareille matière et réprimer les abus des deux côtés.

M. Guillier. C'est entendu, la loi doit réprimer tous les abus. Donc, si vous voulez, mon cher collègue, nous présenter une proposition de loi...

M. Millès-Lacroix. Présentez-la vous-même !

M. Guillier. ...réprimant les abus que vous croyez exister et que vous imputez aux locataires, nous l'examinerons, et nous serons probablement avec vous.

M. Hervey. Tous les abus qu'il y a dans toute la France !

M. Guillier. Tous les abus qui se produisent dans toute la France ! C'est avec ce système qu'on n'en supprime aucun, parce qu'on se met en face d'un programme trop vaste.

Pour l'instant, nous sommes en présence d'abus signalés de la part de certains propriétaires, d'abus que personne ne défend ni ne conteste, que tout le monde stigmatise ; et, lorsque nous arrivons à une solution pratique, nous la voyons repousser. Sous prétexte de respecter le code, les uns veulent le maintien pur et simple des conventions qui sont arrivées à expiration et ne suppriment aucun abus, les autres proposent un système qui ne donne aucune satisfaction sérieuse aux locataires victimes de ces abus, car il crée simplement un droit théorique à indemnité.

M. le rapporteur. Ce que le Sénat discute en ce moment, c'est votre contre-projet, et non le projet de la commission.

M. Guillier. Pour justifier mon contre-projet, il faut bien que je démontre que ce que vous proposez est inopérant et que j'ai raison d'y substituer un texte plus efficace.

M. Millès-Lacroix. Vous êtes, d'ailleurs, maître de votre discussion.

M. Guillier. Je vous disais, messieurs, que je comprenais le système radical qui consiste à reconnaître au propriétaire un droit absolu, mais que je ne comprenais pas ce système mixte, ce système que j'ai ironiquement qualifié de bâtarde, qui consiste à donner une indemnité dans des conditions rigoureusement déterminées par le projet.

J'estime que ce n'est qu'une satisfaction de pure façade, parce que le locataire sortant, pour avoir droit à une indemnité, devra établir tout d'abord qu'il a conféré une plus-value à l'immeuble.

On vous a dit, messieurs, et l'honorable M. Penancier l'a démontré, qu'il était très difficile et, le plus souvent, impossible, de faire la preuve de cette plus-value immobilière. La plus-value du fonds de commerce est beaucoup plus facile à prouver. Celle-ci peut provenir de l'activité, des ressources, du savoir-faire du commerçant. En développant ses affaires, il donne une plus-value à son fonds, mais la prospérité de son fonds n'a pas nécessairement pour conséquence une plus-value donnée à l'immeuble.

M. Pérès. Si la valeur locative est augmentée, l'immeuble acquiert, par cela même, une plus-value.

M. Guillier. Croyez-vous que le propriétaire qui se trouvera exposé à une demande en indemnité, si la proposition de la commission triomphe, élèvera le prix de son loyer ?

La plus-value se traduira sous forme d'une somme donnée de la main à la main. Vous ne la saisirez jamais ; jamais vous ne pourrez rechercher ce pot-de-vin donné de la main à la main et qui sera encaissé sans qu'il en reste trace.

M. Pérès. Il y a des tribunaux pour découvrir les fraudes.

M. Hervey. Cela ne changera rien.

M. Guillier. Ce sera impossible à prou-

ver, comme à l'heure actuelle, d'ailleurs. Vous savez très bien que le pot de vin fleurit en cette matière, que c'est sous cette forme que se déguisent impunément les augmentations exagérées réclamées par le propriétaire.

D'autre part, il est un point qui n'a pas été envisagé par la commission : pour que l'indemnité soit due, il faudra que la plus-value soit conférée à l'immeuble par le locataire sortant. Or, je fais cette hypothèse. Un commerçant est installé dans un immeuble depuis quinze années; son bail étant de vingt ans, il a devant lui encore une durée de cinq ans. A ce moment, il cède son fonds de commerce, et, en même temps, le droit au bail. Son successeur s'installe. Ce négociant, qui a cédé le droit au bail, a fait de très bonnes affaires et il a effectué la cession du fonds et du droit au bail à un prix important, qui se justifie par la prospérité qu'il a donnée à son établissement.

M. Le Barillier. Qu'il a majoré la plupart du temps.

M. Guillier. Qu'il l'ait majoré ou non, peu importe. En tout cas, son successeur a payé une somme plus ou moins importante représentant la valeur du fonds. Ce successeur, lui, se contente de maintenir le fonds de commerce au niveau de prospérité qu'il avait atteint avant lui. Personnellement, il ne l'a pas augmenté, c'est déjà beaucoup de l'avoir maintenu; par conséquent, personnellement, il n'aura donné aucune plus-value à l'immeuble. Quand il videra les lieux en fin de bail, et qu'il aura été remplacé par un concurrent similaire, que pourra-t-il faire? Pourra-t-il exercer l'action en indemnité que lui offre la proposition de loi? Il ne pourra pas.

M. Pérès. Il le pourra, ce n'est pas douteux.

M. Guillier. Non, car on lui répondra : « Ce n'est pas vous qui avez donné la plus-value. » (*Protestations sur divers bancs.*) Le texte dit catégoriquement que la plus-value doit avoir été donnée par le dernier locataire.

M. Pérès. C'est le locataire cessionnaire du bail qui a donné la plus-value, aussi bien que le cédant.

M. Guillier. Ce n'est pas le cessionnaire du bail qui a donné la plus-value, c'est son prédécesseur.

M. Pérès. Mais si, puisqu'il a acheté lui-même!

M. Guillier. Il n'en est pas moins vrai que lui n'a rien fait pour l'immeuble et que, d'après le texte, qui est formel, la plus-value doit être donnée à l'immeuble par le dernier locataire.

M. Brager de La Ville-Moysan. Il a bénéficié de la plus-value qu'il a reçue du précédent locataire.

M. Guillier. De la plus-value du fonds qu'il a payée, mais non de la plus-value de l'immeuble. Comme celle-ci résulte de faits auxquels il est étranger, avec les termes employés par la commission, il ne pourra rien demander.

Donc, messieurs, ce système de la plus-value ne peut donner aucune garantie au locataire; il se trouvera évincé par un concurrent; sa clientèle, son achalandage, qu'il ne pourra entraîner à sa suite dans sa nouvelle installation, se trouveront perdus sans aucune compensation. Si vous voulez faire cesser les abus que vous reconnaissez ne pas pouvoir être maintenus, il faut trouver autre chose.

Or, qu'a-t-on proposé? En dehors de l'indemnité limitée, il n'y a, dit-on, que le sys-

tème de la priorité. Il y en avait cependant un autre, envisagé au début par la chambre de commerce de Lyon. Cette assemblée, n'ayant admis ni le système de la priorité, ni celui de l'indemnité, proposait un système assez séduisant; si je m'en explique, c'est que j'ai trouvé des collègues assez disposés à accepter cette manière de voir. La chambre de commerce de Lyon avait imaginé le système de la préférence. Elle disait : « Lorsque le locataire aura, à l'expiration du bail, le désir de se maintenir dans les lieux loués, il devra le manifester, et le propriétaire, s'il a une offre différente, devra la faire connaître. Le locataire sortant aura alors le droit d'être préféré à prix égal. »

Je vous fais grâce des détails.

M. André Lebert. Si le propriétaire est de bonne foi, c'est le système le plus acceptable pour lui.

M. Guillier. Le système de la préférence est acceptable pour le propriétaire, mais on a dû y renoncer à cause des difficultés d'application qu'il présente : il sera facile à un propriétaire de mauvaise foi — remarquez que c'est contre les propriétaires de mauvaise foi que nous légiférons — de venir dire à un locataire : J'ai trouvé un prix de beaucoup supérieur à celui que vous proposez; il lui sera facile d'exagérer même cette offre, de trouver un individu qu'il présentera comme disposé à donner un prix supérieur, et le locataire qui n'aura que la préférence sera obligé de s'incliner et d'accepter ce prix qui aura été offert par un homme de paille. J'ajoute qu'au cas où les offres supérieures ne seraient pas sérieuses et où, cependant, le locataire sortant n'aurait pu les accepter lui-même, rien ne sera plus facile au propriétaire et à son compère que de ne pas tenir compte, après coup, des prétendues propositions qu'on aura notifiées au locataire sortant.

Avec le système de la préférence, toutes les combinaisons dolosives sont à redouter. Il est extrêmement difficile à organiser efficacement; ce sont ces difficultés pratiques qui l'ont fait abandonner et qui lui ont fait préférer le système de la priorité.

Ce dernier est bien simple : je vous offre de continuer le bail; si vous ne le voulez pas, si vous voulez reprendre pour vous votre immeuble, vous le direz, vous en avez le droit. Nous respectons votre droit de propriété.

M. de Selves, président de la commission. Et si le propriétaire veut transformer son immeuble?

M. Guillier. S'il veut transformer son immeuble, s'il veut construire un autre immeuble à la place de l'immeuble qu'il a loué, lui donner une autre affectation, il le peut.

M. le président de la commission. Cela n'est pas dit par votre texte!

M. Guillier. C'est là un des motifs graves et légitimes dont je vous parlais à la dernière séance.

M. le président de la commission. Nous n'en savons rien!

M. Guillier. « Motifs graves et légitimes ». C'en est un au premier chef.

M. le président de la commission. Il faut le dire.

M. Guillier. Lorsque le propriétaire voudra démolir son immeuble pour construire à la place un autre plus important qui lui rapportera davantage, il le pourra; au cours de la discussion devant la Chambre des députés, ce point a été mis en évidence : lorsqu'il voudra faire cette transformation, le propriétaire n'aura qu'à le dire. C'est tout à

fait rationnel, tout à fait légitime, et nous ne portons pas atteinte à son droit.

M. Le Barillier. Voulez-vous, mon cher collègue, me permettre de vous poser une question? Si, simplement, je veux changer la nature de l'industrie, est-ce que ce sera une cause grave? Est-ce que vous admettez que je puisse changer la nature de l'industrie?

M. Guillier. Avec un locataire?

M. Le Barillier. Oui.

M. Guillier. Ah! non.

M. Le Barillier. Pourrai-je changer la nature de l'industrie? J'ai chez moi un marchand de vins, je veux y mettre un modiste, est-ce que je le peux?

M. Guillier. Vous ne le pourrez pas, sous peine de dommages et intérêts, à moins toutefois de justifier votre refus de renouvellement par des motifs graves et légitimes.

Le marchand de vins aura la possibilité de vous dire : « Que voulez-vous, vous, propriétaire? Vous voulez continuer à tirer un revenu de votre immeuble, à avoir un locataire? Or, comme le bail n'a pas été fait en considération de la personne, que l'occupant soit tel ou tel, il vous importe peu. »

Ce que vous avez intérêt à avoir, c'est un locataire solvable exécutant ponctuellement les conditions du bail. Quand, de plus, ce locataire vous payera l'augmentation que vous demanderez, augmentation qui sera jugée raisonnable et correspondra à l'importance de l'immeuble, vous, propriétaire, vous n'aurez plus rien à réclamer.

M. Le Barillier. J'ai bien le droit de changer les industries dans mon immeuble!

M. Guillier. Quel est votre intérêt légitime? C'est de tirer un parti avantageux de votre immeuble, c'est d'en tirer tout ce qu'il peut produire.

M. Louis Tissier. Il peut y avoir des commerces qui nuisent au reste de l'immeuble.

M. Guillier. Alors, nous tombons dans les cas prévus par le code. D'une façon générale, le locataire ne peut pas changer la destination des lieux loués. S'il installe dans la maison un commerce nuisible, s'il gêne ses colocataires ou même par trop ses voisins, on agira contre lui et l'on obtiendra la résiliation du bail. Les abus de jouissance du locataire qui justifieraient une demande de résiliation anticipée constitueront des motifs graves et légitimes justifiant un refus de renouvellement. Ce sera une question d'espèce que le tribunal appréciera. Je n'ai pas l'intention d'autoriser des locataires à changer la destination de l'immeuble loué ou à exercer leur commerce dans des conditions de nature à déprécier l'immeuble. Le contre-projet n'a pas ce but.

Nous n'avons jamais méconnu pour le propriétaire le droit de tirer un parti avantageux de son immeuble et de demander une augmentation normale de son loyer. Mais son droit doit être restreint lorsqu'il en abuse.

Or, aujourd'hui, on ne peut contester la gravité de la situation dans laquelle se trouvent les locataires de baux commerciaux et industriels. Vous savez bien qu'il est pour ainsi dire impossible pour un commerçant à Paris et dans les grandes villes de trouver un local vacant, surtout dans le quartier où est déjà exploité son fonds de commerce. Le locataire auquel on ne veut pas accorder un renouvellement de bail est obligé de déménager et, par le seul fait de son déplacement, il perd le bénéfice de son travail, c'est-à-dire la valeur de cette clientèle,

de cet achalandage qui constituent un des éléments essentiels du fonds qu'il a fondé ou acquis.

Devons-nous encourager cette manière de faire et mettre le locataire à la merci absolue de son propriétaire ?

M. Brager de La Ville-Moysan. Vous voulez mettre le propriétaire à la merci de son locataire.

M. Guillier. Mais non ! La situation n'est pas du tout la même, car le propriétaire qui perd un locataire n'est pas embarrassé pour en trouver un autre... (*Protestations.*)

M. Le Barillier. En ce moment-ci ?

M. Guillier. ... tandis que, pour le locataire qui est expulsé, il y a le plus fréquemment impossibilité, dans les grandes villes, de trouver un local équivalent à celui dont on l'expulse. On trouve bien plus facilement un locataire qu'un logement disponible, surtout quand il s'agit d'une installation commerciale. Le propriétaire n'a que l'embaras du choix et le locataire qui doit vider les lieux a l'embaras de se caser ailleurs, ayant sur les bras ses marchandises, son matériel, sans parler de sa clientèle qui, elle, est perdue pour lui. Ne dites donc pas que la situation des deux parties est la même. Les uns sont très dignes d'intérêt, parce qu'ils sont exposés à perdre le fruit de leur travail ; les autres, en définitive, ne sont exposés à rien perdre du tout. A l'heure actuelle, quand un propriétaire voit partir un de ses locataires, il ne souffre aucun préjudice.

M. Hervey. A l'heure présente, oui.

M. Guillier. Et de longtemps malheureusement il en sera ainsi, car la question des logements dans les villes restera longtemps encore à l'état aigu. Ne mettez donc pas en balance et sur le même pied la situation du propriétaire et celle du locataire : l'une est extrêmement intéressante ; pour l'autre, il ne saurait être question d'aucun préjudice, car on ne saurait envisager que les risques avantageux d'une augmentation de loyer.

Voilà pourquoi nous disons : une foule de commerçants et d'industriels sont exposés à subir des exigences qu'ils ne peuvent pas éluder ; ils sont pris à la gorge. Dans ces conditions, la loi vient au secours du faible et dit au propriétaire : « Nous respectons votre droit, mais nous le maintenons dans des limites tracées par la justice et l'équité ; lorsqu'il y aura désaccord sur le prix, vous irez devant une juridiction qui fixera ce prix. »

On peut discuter sur le point de savoir quelle sera cette juridiction, si ce seront des arbitres, ou le tribunal civil, ou le tribunal de commerce. Mais ce qu'il faut retenir, c'est que, pour trancher ce différend entre propriétaire et locataire, on établira une autorité, une juridiction qui dira quel prix doit être raisonnablement fixé, et l'on terminera ainsi le débat en sauvegardant les droits du commerçant, sans méconnaître ceux du propriétaire. (*Applaudissements.*)

M. Pérès. Dans le cas où les tribunaux seront saisis, auront-ils le droit de fixer la durée du nouveau bail ?

M. Guillier. Le texte dit « pour la même durée ».

M. Brager de La Ville-Moysan. Et quand le deuxième bail sera terminé, y en aura-t-il un troisième ?

M. Pérès. Le bail pourra-t-il être renouvelé pour la même durée une seconde fois ?

M. Guillier. Dans notre contre-projet, nous disons : « ... un droit de priorité

pour louer à nouveau pour une durée égale à celle du bail en cours... »

M. le président de la commission. Et après celle-là ?

M. Pérès. Il y en aura une autre !

M. Brager de La Ville-Moysan. Et ainsi de suite, jusqu'à la fin des siècles !

M. Pérès. On pourrait en faire autant pour le bail emphytéotique !

M. Guillier. Il n'en est pas moins vrai qu'à chaque renouvellement du bail, une demande d'augmentation de prix pourra être faite, et si vraiment le propriétaire peut la justifier, il devra l'obtenir. (*Mouvements divers.*)

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

M. Gourju. Messieurs, sous quelque forme que vous votiez la loi en discussion, vous avez à vous défendre contre une menace singulièrement grave, celle de porter atteinte, pour défendre la propriété commerciale contre la propriété immobilière, au principe même de la propriété et de pratiquer la brèche la plus inquiétante et peut-être la plus irréparable dans la propriété tout court.

Aussi ne vous cacherai-je pas, dès maintenant, que je demanderai, à la fin de ces quelques observations — j'essayerai de les rendre le plus courtes possible — le renvoi du projet et des contre-projets à la commission, afin de mettre au point, en forme législative, les explications mêmes que je vais vous donner et de les transformer en une loi définitive.

M. Gaudin de Villaine. Cela me paraît très sage.

M. Gourju. Il s'agit actuellement de savoir si, en contradiction formelle avec les articles 544, 1134 et 1737 du code civil, vous allez faire des propriétaires immobiliers une caste de parias qui ne jouira plus du droit, imparti à quiconque en France, de disposer de sa propriété à la condition d'en faire un emploi tel qu'il ne viole ni les lois écrites, ni la morale.

Et cela peut mener singulièrement loin, car, au lendemain du jour où vous aurez accordé au locataire commerçant un droit aussi exorbitant, pourquoi le refuseriez-vous au médecin, à l'avocat, à l'ingénieur-conseil, au dentiste...

M. Le Barillier. Parfaitement, c'est une conséquence logique.

M. Gourju. ... à toutes les catégories de citoyens pour lesquels la résidence en un certain endroit de préférence, est, au même titre, importante — dans une mesure quelquefois plus modeste, mais le principe reste le même — que pour le commerçant.

Voilà une extension vraiment impressionnante dont vous êtes inévitablement menacés. Mais déjà, avec une force de dialectique qui m'a frappé, M. Morand vous a montré que cette propriété commerciale elle-même, que vous entendez défendre, vous allez, elle aussi, la mettre en présence de difficultés imprévues et auxquelles je vous défie bien de vous soustraire.

Pourquoi refuseriez-vous demain aux commis-voyageurs, aux représentants du commerçant et de son commerce dans des villes plus ou moins éloignées, aux employés dans la ville même où s'exerce le commerce principal, aux ouvriers sur leur métier, comme vous le disait M. Isaac, un droit de préférence et de priorité ? Si bien qu'après avoir entrepris de défendre la propriété commerciale contre la propriété immobilière, c'est la propriété commerciale

elle-même que, par voie de répercussion, vous aurez compromise.

Tout cela, messieurs, est grave, et il faut y réfléchir à deux fois avant d'introduire dans la législation française un phénomène qui ne s'est jamais vu encore : l'homme condamné à payer des dommages-intérêts ou à subir un droit de priorité parce qu'il a tout simplement usé de son droit.

Je me propose de vous démontrer qu'il est nécessaire de faire à la fois respecter le droit du propriétaire, mais aussi celui du locataire que j'essayerai de délimiter, nécessaire enfin, quoiqu'il n'en ait pas encore été parlé, de créer pour la période intermédiaire actuelle née de la guerre, période critique, exceptionnelle et temporaire, un droit momentané destiné à éviter les conséquences les plus extrêmes du droit absolu de propriété, dans un moment où chacun doit consentir à sacrifier quelque chose de son bien aux besoins sociaux de ses concitoyens.

C'est sur ces trois points, que, en quelques mots, je vais vous présenter des observations.

En ce qui concerne le droit du propriétaire, je m'étonne qu'on ne vous ait pas encore lu l'article 544 du code civil qui affirme, dans les termes les plus catégoriques, les plus saisissants, que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, sous la seule condition de respecter les lois et règlements.

Comment conciliez-vous un texte aussi formel avec le droit que l'on entend accorder au locataire d'empêcher le propriétaire d'user de sa chose de la manière la plus absolue ?

Ah ! j'entends bien que, suivant certains systèmes sociaux, économiques ou politiques, la propriété ne compte plus et qu'il faut l'abattre. C'est un tout autre objectif qui nous agite ici, n'est-ce pas ? Donc, le propriétaire a le droit évident, inscrit dans l'article 544, d'user de sa chose de la manière la plus absolue. C'est la loi actuelle de la France. Je ne comprends pas comment on peut associer ce principe fondamental de notre droit public avec le genre de disposition que l'on cherche à imposer aujourd'hui.

Je comprends encore moins que l'on foule aux pieds l'article 1134, aux termes duquel il est expressément stipulé que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Car voici que des deux personnes qui ont fait la convention, qui l'ont formée légalement, il n'y en a qu'une qui sera encore liée par une survivance du contrat à l'époque de l'expiration, l'autre ne le sera pas ; le locataire pourra s'imposer au propriétaire qui ne sera doté d'aucun droit similaire contre lui. C'est encore quelque chose de bien étrange, surtout lorsqu'on complète le trio des articles du code en lisant l'article 1737 ou l'on voit que, lorsque le bail est écrit, il cesse de plein droit quand survient le terme fixé — ce sont les termes de la loi — sans qu'il soit même nécessaire de faire une notification par huissier.

Dans de telles conditions, comment peut-on porter atteinte à un droit aussi nettement, aussi énergiquement spécifié par le code civil ? Et quelle atteinte, messieurs ! Quel droit allez-vous créer contre le propriétaire ? Est-ce un droit réel ? Cela y ressemble beaucoup, à certains égards, puisque nous venons d'entendre dire qu'un premier bail en engendrera un second, qu'un second en engendrera un troisième, qu'un troisième en engendrera sans doute un quatrième, et ainsi de suite, si bien qu'il nous semble lire le chapitre des évangiles où est relatée la longue généalogie des prophètes. (*Sourires.*) Non, ce n'est pas possible, il

faut que cette kyrielle s'arrête un jour ou, mieux encore, qu'elle ne commence point.

Sinon, il s'agit bien d'un droit réel, d'un droit sur la chose, puisque celle-ci en est infestée indéfiniment. Et ce droit réel sur la chose, voilà que dans diverses hypothèses il va disparaître *ipso facto*. D'abord, on ne sera pas dans l'obligation de lui appliquer les dispositions qui obligent par exemple l'architecte, les entrepreneurs, les maçons à procéder devant le président du tribunal pour faire inscrire leurs privilèges. Ce droit qu'on ne qualifie ni d'hypothèque, — car ce n'en est pas une — ni de privilège — alors que, cependant, c'en est un — est réel, tout au moins en apparence. Et, pourtant, l'incendie peut le faire disparaître, l'expropriation pour cause d'utilité publique le fera disparaître également, l'incapacité même du locataire aura le même résultat, si ce locataire est le successeur du premier et abandonne le commerce ou fait faillite parce qu'il n'a pas les mêmes capacités commerciales que lui. Bien mieux, ce droit disparaîtra de même si le locataire s'en va et n'éprouve pas le besoin de renouveler son bail, probablement parce qu'il n'a pas intérêt à le renouveler ou parce qu'il se rend compte que les conditions économiques de son quartier se sont modifiées dans un sens défavorable.

Donc il faut en revenir au droit personnel. Lequel? Droit de préférence, disent les uns, droit de priorité, disent les autres. Voulez-vous me permettre d'observer que ces deux mots se ressemblent singulièrement, car je ne vois pas, pour ma part, préférence sans priorité, ou priorité sans préférence. Cela veut dire en bon français que le locataire aura le droit d'imposer au propriétaire, sans contre-partie, l'obligation de le garder. Il est, pour le moins étrange que, des deux contractants, il y en ait une qui ait un droit contre l'autre, alors que l'autre n'a pas le même droit contre lui. Il y a là quelque chose de tout à fait exorbitant.

Mais ce n'est pas seulement exorbitant, messieurs, c'est encore aussi peu pratique que possible. Avez-vous réfléchi à ce qui se passera demain si vous votez la loi, même dans les conditions les plus atténuées, celles de la commission? Demain il n'y aura pas un propriétaire intelligent qui ne procède de la manière que voici. « Je loue à un commerçant pour vingt-cinq ans les locaux que je possède au rez-de-chaussée, peut-être même à d'autres étages de ma maison. Nous convenons ensemble d'un prix pour ces vingt-cinq années. Puis, moi propriétaire, j'ajoute — et il sera impossible d'annuler une clause pareille — comme condition au présent bail, condition sans laquelle ce bail n'aurait pas été consenti : il est d'ores et déjà convenu que si, à l'expiration du bail, le locataire en réclame un second, ce second bail lui coûtera le triple ou le quadruple de ce que lui aura coûté le premier. » Comment annulerait-on cette condition spéciale sur le prix à venir, puisque le locataire reste toujours libre de s'y soustraire en ne réclamant pas un second bail à l'expiration du premier? Ce n'est pas seulement de part et d'autre la liberté des conventions; c'est la liberté dans le sens le plus général et le plus simple du mot.

Il est clair comme le jour que les propriétaires se défendront demain contre votre loi et ils auront bien raison puisqu'il sont les seuls qui auront été oubliés par vous.

Il y a donc là, quand on envisage les droits des propriétaires et les articles que j'ai cités, une situation inextricable, qui mieux est, une situation dont vous ne sortirez jamais parce que la loi ne pourra pas être pratiquement appliquée.

Mais, vous ai-je dit, à côté du droit du propriétaire qu'il importe de faire respecter,

il y a aussi le droit du locataire. J'estime que, jusqu'à présent, il n'a peut-être pas été suffisamment précisé. On a parlé d'indemnités, de dommages-intérêts, toutes choses qui jurent d'être accouplées avec les dispositions légales et, notamment, avec l'article 1382, un des fondements du code civil, aux termes duquel tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est survenu, à indemniser la victime. Il faut donc qu'il y ait une faute. Qu'est-ce qu'une faute qui consiste à user tout simplement de son droit?

Mon locataire est arrivé à la fin de son bail. En vertu de l'article 1737, je ne suis pas obligé de l'inviter à partir, puisque, *ipso facto*, son droit à l'occupation des lieux est terminé et qu'au terme fixé il n'y a plus rien entre nous. J'entends user de ma liberté; et je me verrais condamné à des dommages-intérêts ou à une indemnité — ce qui est la même chose — pour avoir usé de mon droit!

Le locataire n'a pas le droit d'imposer au propriétaire des obligations auxquelles le code civil le soustrait, mais il en a un autre. Il est propriétaire de son fonds de commerce. Nul n'a le droit de confisquer ce fonds à son profit ou de l'escamoter, de le dérober au locataire. Si donc, à la fin du bail, le propriétaire reprend les lieux pour y exercer le même commerce ou bien encore s'il les loue à un tiers qui ne sera peut-être qu'un homme de paille, un associé déguisé, un prête-nom, pour y exercer le même commerce, il s'adjuge ainsi gratuitement la succession commerciale de son ex-locataire.

Désormais, il n'use plus de son droit; il usurpe celui de son ex-locataire et celui-ci a alors le droit absolu d'obliger le propriétaire à lui payer non pas même des dommages et intérêts proprement dits, mais tout simplement le prix même du fonds qu'on a cherché à lui dérober.

Si les parties ne sont pas d'accord sur la valeur du fonds, il y aura procès, arbitrage peut-être, c'est, en tout cas, une situation juridique à régler contradictoirement.

Tel est le droit du locataire. Ce droit, c'est de conserver son fonds. Si on veut lui prendre gratis ce « pas de porte », comme on dit en matière commerciale, il a le droit d'exiger qu'on le lui réserve. Et on ne le lui réserve pas, si l'on tolère que soit créée contre lui par ce tour de passe-passe une concurrence qui, au fond, n'est pas autre chose qu'une concurrence déloyale. Le droit du locataire, c'est de garder son fonds sous la forme qui, en l'occurrence, reste la seule possible, la perception du prix que le propriétaire devra acquitter s'il exploite lui-même ou impose à son nouveau locataire s'il a dépouillé le locataire primitif par cette voie détournée.

Vous avez donc, vous commission, et nous après vous, à faire respecter d'une façon formelle le droit du propriétaire sur sa chose et le droit du locataire sur la sienne.

Mais vous avez encore à faire quelque chose de plus. Nous ne vivons pas actuellement dans une époque normale. Nous sommes dans une période exceptionnelle. La guerre, qui a duré plus de quatre ans, a jeté la perturbation partout. En temps ordinaire, le locataire qui est évincé d'un immeuble trouve la plupart du temps à gîter dans un autre; il lui est relativement facile de changer de local, quelquefois dans le même quartier; mais aujourd'hui non. Le prix de la main-d'œuvre et des matières premières a rendu les constructions impossibles, si bien qu'un locataire commerçant qui arrive à la fin de son bail se trouve pendant ces années de perturbation dans une situation exceptionnelle.

J'entends bien que le remède, exceptionnel lui-même, ne doit servir que pour une durée limitée; mais encore ne faut-il pas qu'elle soit trop courte. Il convient donc que vous fassiez quelque chose pour une durée raisonnable. Notre intervention consistera, non pas à octroyer une prorogation gratuite, mais à autoriser le locataire, pendant une durée de cinq ou de dix ans, si vous le voulez, en prenant pour point de départ la ratification du traité de paix, à réclamer une prorogation payée. Si l'on n'est pas d'accord sur le prix de cette prorogation du bail primitif, ce sera à la justice qu'il appartiendra de se prononcer et de dire quel est celui qui est raisonnable et celui qui ne l'est pas.

En un mot, après ces explications, je demande au Sénat d'ordonner que le projet soit renvoyé à la commission pour statuer sur les trois points que je viens de signaler : respect du droit du propriétaire, respect du droit du locataire délimité comme j'ai essayé de le faire, enfin création d'un état momentané et temporaire réglant la situation respective du propriétaire et du locataire au cas où il y aurait conflit entre eux sur le prix du bail prorogé pendant la période temporaire dont je viens d'entretenir le Sénat. (*Applaudissements.*)

M. Morand, rapporteur. Je demande la parole.

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

M. le rapporteur. Messieurs, après avoir entendu les observations si élevées de notre collègue M. Jénouvrier, et celles si spirituelles de notre collègue M. Guillier, je pensais que le Sénat pouvait être fixé sur l'opinion à adopter entre les deux thèses qui venaient de lui être si brillamment présentées. Ce n'est pas sans quelque surprise que j'ai entendu notre troisième collègue, M. Gourju, proposer le renvoi pur et simple à la commission.

Mais que fera la commission? Si elle n'a pas d'indication très nette de la part du Sénat, elle se trouvera exactement dans la même situation où elle était avant la discussion.

M. Jénouvrier. Absolument!

M. le rapporteur. Car, en somme, pour délibérer de nouveau avec fruit, il faut que nous connaissions les directives qui peuvent nous permettre d'élaborer un projet répondant au sentiment de la majorité des membres du Sénat.

Vous vous trouvez appelés à statuer, non pas sur l'ensemble des dispositions qu'on a développées successivement ici, mais uniquement sur le contre-projet de MM. Guillier et Clémentel qui pose en principe le droit de priorité du locataire. (*Approbat.*)

Le projet de la commission est-il parfait ou ne l'est-il pas? Telle n'est pas la question qui se pose pour l'instant. Nous n'avons pas la fatuité de croire avoir élaboré une œuvre conforme à l'idéal. Mais nous voulons, avant d'examiner cette question, savoir si le contre-projet de nos collègues plait ou non au Sénat, s'il répond aux idées de la majorité, ou au contraire si le droit de priorité est rejeté par vous.

Où vous adoptez ce contre-projet et alors nous pourrions en discuter les articles; pour cela point ne sera besoin de retourner à la commission sauf pour la mise au point de certains articles. Ou vous ne l'adoptez pas, et alors nous discuterons tout simplement le projet de la commission. Sur chaque article vous serez appelés à vous prononcer et vous pourrez dire alors que tel paragraphe ne convient pas à la situation à laquelle vous voulez remédier alors que tel autre semble y répondre; vous pro-

poserez des amendements. A cet égard, certaines suggestions seront particulièrement intéressantes à retenir, notamment celles dont nous a fait part M. le ministre du commerce.

Quoi qu'il en soit la dernière solution à adopter est le renvoi à la commission sans indication pour elle.

Il faut que nous sachions si, oui ou non, vous êtes pour ou contre le droit de priorité. C'est une question de principe. Cela est tellement vrai qu'après avoir adopté ce droit dans leur article 1^{er} les auteurs du contre-projet y apportent de telles exceptions que, dans la pratique, il ne sera presque jamais applicable. A vous de décider, dans votre souveraineté d'appréciation, si le locataire, alors même, comme vous le disait M. Guillier tout à l'heure, que le contrat n'existe plus, possède un droit, non pas personnel contre son propriétaire, mais réel sur l'immeuble.

M. Jénouvrier. Une hypothèque !

M. le rapporteur. Il faut bien, en effet, qualifier cette situation telle qu'elle se présente en fait. Que reste-t-il lorsque la convention a pris fin ? Uniquement l'ancienne occupation, par un locataire, d'un immeuble déterminé, et, en vertu de cette ancienne occupation dont le titre a pris fin, vous prétendez que ce locataire a un droit de se maintenir dans l'immeuble, sorte d'usufruit légal créé à son profit à l'encontre du propriétaire. Vraiment, il y a là une situation qui doit être tranchée d'une façon très nette par le Sénat et sur laquelle je lui demande de bien vouloir statuer.

Le Sénat me permettra d'insister encore sur une conséquence du droit de priorité : d'après le contre-projet, ce droit se produira indéfiniment à la fin de tous les baux commerciaux.

M. Jénouvrier. A perpétuité.

M. le rapporteur. Notez donc l'ironie de l'article 8 : le projet de loi, dit ce texte, ne concerne pas les baux emphytéotiques ! Par conséquent, seul, le bail de quatre-vingt-dix-neuf ans ne pourra pas être porté à cent quatre-vingt-dix-huit ans, mais en dehors de cette exception le bail pour un siècle est permis par fractions de neuf ou dix-huit années, par exemple, alors que la loi de 1855 considère tout bail d'une durée supérieure à dix-huit ans comme équivalent à un acte de disposition soumis à l'obligation de la transcription. A quelles conséquences aboutirons-nous, si vous adoptez ce contre-projet !

Celui-ci a, d'autre part, un effet rétroactif.

M. André Lebert. Non ! Il y a une période transitoire !

M. le rapporteur. Mais alors, si vous ne statuez pas pour les baux en cours, comment vous y prendrez-vous lorsqu'ils arriveront à expiration, le droit de priorité ne leur étant pas applicable.

Dans quelle situation terrible allez-vous placer les commerçants ? Car, devant la perspective d'une relocation indéfinie, aucun propriétaire ne voudra plus relouer à partir de la fin des baux en cours ; immédiatement chacun d'eux reprendra son immeuble, de façon à en avoir la libre disposition et d'une loi, conçue en faveur des commerçants, vous ferez une loi qui leur sera, d'après votre texte même, des plus préjudiciables.

Mon confrère, M. Guillier — car je ne veux laisser aucun argument sans réponse — vous objectait que le législateur, après tout, avait lui-même porté atteinte au principe du respect et de la liberté des conventions et il en a cité deux exemples : vente, avec lésion de plus des sept douzièmes,

et partage avec lésion de plus du quart. Le législateur, dans ces deux cas, a, en effet, donné aux tribunaux le pouvoir de déclarer que, par suite de la lésion éprouvée par l'une des parties, le contrat pouvait être résolu. Mais ce que jamais le législateur n'a concédé aux tribunaux, c'est le pouvoir de substituer un contrat à celui qu'ils supprimeraient. C'est là le véritable danger du droit de priorité tel qu'il est organisé par ses partisans. Que disent, en effet, les deux premiers articles du contre-projet ? Article 1^{er} : droit de priorité ; article 2 : mise à exécution du droit de priorité par le fait que le tribunal viendra substituer une décision de justice au libre consentement des parties.

Il y a du reste dans ces mots : « Droit de priorité », que le Sénat me permette de le lui faire remarquer, une équivoque qui profite souvent à la thèse de nos collègues. On s'imagine, en effet, souvent dans le public qu'il s'agit d'un simple droit de priorité à égalité de prix ?

Il n'en est rien, car le droit de priorité dont s'agit concerne trois éléments distincts : la personne du locataire, un commerce spécialement déterminé et un prix ou des conditions qui ne seront pas le résultat de la convention des parties. De sorte que, par droit de priorité, il faut entendre que le locataire aura droit d'imposer à son propriétaire sa personne, son commerce, son prix et ses conditions.

Nous sommes loin du fameux droit de priorité à égalité de prix dont le nom n'est prononcé que pour faire illusion.

Il importe donc au plus haut point que le Sénat se prononce d'une façon très nette sur la question de savoir si le droit de propriété et la liberté des conventions seront respectés au détriment du droit de priorité ou, au contraire, si c'est le droit de priorité qui doit l'emporter.

On vous a dit tout à l'heure que c'était la lutte du faible contre le fort. Non ! il n'y a, dans la circonstance, ni faible, ni fort ! Il y a deux Français qui font une convention : il s'agit de savoir si cette convention est exempte de dol, de violence et d'erreur conformément au droit commun. Voilà toute la question ! Quand vous parlez du faible contre le fort, savez-vous si votre projet n'aurait pas pour résultat de maintenir dans des locaux avantageux les commerçants qui y sont installés actuellement au détriment d'autres petits commerçants qui voudraient peut-être y venir. Ce serait faire en somme une loi en faveur des *boni possidentes*, une loi qui maintiendrait indéfiniment, au détriment du propriétaire et des autres commerçants, le fort dans sa forteresse. Le législateur français a des visées plus pacifiques et l'ordre et la paix entre citoyens résultent toujours de la libre et loyale exécution des conventions par les partis, principe auquel la commission demeure avant tout fidèle.

Telles sont les intentions qui nous déterminent à vous demander de rejeter purement et simplement le contre-projet sanctionnant l'idée de priorité, le renvoi à la commission, sans indication précise, faute d'un vote préalable, ne lui permettant de faire aucun travail utile. (*Très bien ! très bien !*)

Voix nombreuses. Aux voix ! aux voix !

M. Gourju. Je me rallie aux propositions de M. le rapporteur : le renvoi pur et simple à la commission, après qu'il aura été statué sur le contre-projet.

M. le président. L'assemblée paraissant d'accord pour que le vote ait lieu sur l'article 1^{er} du contre-projet de MM. Guillier et Clémentel qui pose le principe de

la priorité (*Assentiment général*), je donne lecture de l'article 1^{er} :

« 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

« Il doit notifier sa demande, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, deux ans au moins avant la fin du bail. Le bailleur doit lui répondre aussi par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, dans les deux mois après la notification de la demande. »

M. le président de la commission. La commission, d'accord avec le Gouvernement, demande au Sénat de repousser le contre-projet.

M. le président. Il a été déposé sur le bureau deux demandes de scrutin.

Elles sont signées :

La première, de MM. de Selves, Paul Doumer, Milliès-Lacroix, Bienvenu Martin, Henry Bérenger, Raphaël-Georges Lévy, Charles Chabert, René Renoult, Cauvin, Alfred Brard, Cosnier, Chauveau, Jossot, Billiet et Perchot ;

La deuxième, de MM. Guillier, Fernand Rabier, Jean Cazelles, de La Batut, Billiet, Alfred Brard, Henri Merlin, Jeanneney, Magny et Bienvenu Martin.

Il va être procédé au scrutin.

(Les votes sont recueillis. — MM. les secrétaires en opèrent le dépouillement.)

M. le président. Voici, messieurs, le résultat du scrutin sur le contre-projet de MM. Guillier et Clémentel (art. 1^{er}) :

Nombre de votants.....	300
Majorité absolue.....	151
Pour.....	124
Contre.....	176

Le Sénat n'a pas adopté.

Je donne une nouvelle lecture de l'article unique présenté par la commission :

« 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, 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. Isaac, ministre du commerce et de l'industrie. Je demande la parole.

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

M. le ministre du commerce. Je demande au Sénat de voter par division, car j'ai l'intention de présenter des observations sur le troisième paragraphe, observations qui tendront à en préciser les termes.

M. Milliès-Lacroix. Nous demandons le renvoi de l'article à la commission, afin que

M. le ministre puisse lui soumettre ses observations.

M. le rapporteur. La commission accepte le renvoi.

M. le président. La commission acceptant le renvoi, le renvoi est ordonné.

9. — RÉSULTAT DU SCRUTIN POUR LA NOMINATION D'UN MEMBRE DE LA COMMISSION DE CONTRÔLE DE LA CIRCULATION MONÉTAIRE

M. le président. Voici le résultat du scrutin pour la nomination d'un membre pour la commission de contrôle de la circulation monétaire :

Nombre de votants.....	169
Bulletins blancs ou nuls.....	0
Suffrages exprimés...	169
Majorité absolue.....	85

M. Chastenot a obtenu 169 voix. En conséquence, M. Chastenot, ayant obtenu la majorité des suffrages exprimés, est proclamé membre de la commission de contrôle de la circulation monétaire. Avis en sera donné à M. le ministre des finances.

10. — DÉPÔT DE RAPPORTS

M. le président. J'ai reçu de M. Lucien Hubert trois rapports faits au nom de la commission des finances chargée d'examiner trois projets de loi, adoptés par la Chambre des députés :

Le 1^{er}, portant ouverture au ministre des affaires étrangères d'un crédit de 850,000 fr. pour achat d'un immeuble destiné à l'installation des œuvres françaises à Rome ;

Le 2^e, portant ouverture au ministre des affaires étrangères d'un crédit de 510,000 fr. pour achat, par l'Etat, d'un immeuble consulaire à Mayence ;

Le 3^e, portant ouverture au ministre des affaires étrangères d'un crédit de 8,860,000 francs pour achat, par l'Etat, d'immeubles diplomatiques au Brésil, en Uruguay et en Danemark.

Les rapports seront imprimés et distribués.

11. — FIXATION DE LA DATE D'UNE INTERPELLATION

M. le président. M. le ministre de l'hygiène m'a fait connaître qu'il s'était mis d'accord avec M. Gaudin de Villaine pour demander au Sénat de vouloir bien fixer au jeudi 2 décembre la discussion de l'interpellation sur le danger que présente, pour la santé de Paris, l'invasion de certains quartiers de la capitale par des réfugiés d'Orient.

Il n'y a pas d'opposition ?...
Il en est ainsi ordonné.

12. — RÈGLEMENT DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici, messieurs, quel pourrait être l'ordre du jour de notre prochaine séance :

A quinze heures, réunion dans les bureaux :

Nomination d'une commission pour l'examen de la 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.

A quinze heures et demie, séance publique :

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.

M. Cazelles. La commission chargée d'examiner les propositions de résolution concernant le règlement du Sénat demande que le rapport vienne en discussion après la discussion de la proposition relative à la modification de la législation des référés.

M. Mauger. Je prie mes collègues de ne pas retarder la discussion du projet de loi relatif à la modification de la législation des accidents du travail qui est attendu depuis très longtemps.

M. Cazelles. Parfaitement, nous demandons seulement l'inscription après le projet de loi sur les référés.

M. le président. S'il n'y a pas d'opposition, la suite de l'ordre du jour comprendrait donc :

1^{re} délibération sur les propositions de résolution : 1^o de M. Bouctot et de plusieurs de ses collègues, tendant à nommer une commission spéciale de réorganisation des postes, télégraphes et téléphones de dix-huit membres ; 2^o de M. Mauger et d'un grand nombre de ses collègues, tendant à la nomination annuelle d'une commission d'assurance et de prévoyance sociales ; 3^o de M. Simonet et d'un certain nombre de ses collègues, tendant à la création d'une commission de législation civile et criminelle ; 4^o de M. Mulac et de plusieurs de ses collègues, tendant à la création d'une commission d'administration générale, départementale et communale ; 5^o de M. Clémentel et de 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 de M. Jean Codet, tendant à la modification du règlement en vue de faire nommer les grandes commissions par les groupes ; 7^o de M. Louis Martin, tendant à une nouvelle organisation des commissions du Sénat ; 8^o de M. Dominique Delahaye, tendant à ajouter un article additionnel au règlement du Sénat ; 9^o de M. Jean Codet et de plusieurs de ses collègues, tendant à la création d'une commission du commerce et de l'industrie ; 10^o de M. Dominique Delahaye, tendant à modifier l'article 17 et les articles 104 et 105 du règlement du Sénat ; 11^o de M. Bouveri et de plusieurs de ses collègues, tendant à la création d'une commission du travail et des mines ; 12^o de M. Pol-Chevalier et de 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 de M. Léon Perrier et d'un grand nombre de ses collègues, tendant à modifier l'organisation et la nomination des commissions du Sénat ;

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 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 ;

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, portant ratification du décret du 25 novembre 1919, relatif aux conditions d'application, en Alsace et Lorraine, de la loi du 18 octobre 1919 sur les caisses d'épargne ;

1^{re} délibération sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, portant ouverture d'un crédit pour l'acquisition par l'Etat des mines de potasse d'Alsace sous six questre.

M. Millès-Lacroix, président de la commission des finances. Nous demandons le renvoi de ce projet à la commission des finances pour avis, car il s'agit là d'une ouverture de crédits.

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

Il en est ainsi ordonné et l'ordre du jour est ainsi réglé.

Quel jour le Sénat entend-il fixer sa prochaine séance publique ?

Voix nombreuses. Jeudi.

M. le président. S'il n'y a pas d'opposition, la prochaine séance aura donc lieu jeudi, avec l'ordre du jour qui vient d'être fixé. (Adhésion.)

13. — CONGÉ

M. le président. La commission des congés est d'avis d'accorder à M. Guillaumet un congé de six jours.

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 quinze minutes.)

Le Chef du service de la sténographie du Sénat,
E. GUÉNEN.

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 son 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... »

3818. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 20 novembre 1920, par M. Bouveri, sénateur, demandant à M. le ministre des finances si un homme de la classe 1886, mobilisé au 2 août 1914 sur les voies ferrées, personnel des compagnies, a droit aux dix litres d'alcool comme ceux des mobilisés aux armées ou à un dépôt de l'intérieur.

3819. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 20 novembre 1920, par M. Boudenoot, sénateur, demandant à M. le ministre de la guerre si le paragraphe 4 de la circulaire complétant les instructions relatives à l'engagement spécial des étudiants des facultés, parue au Journal officiel du 30 octobre 1920, visant les élèves des classes 1920 et antérieures en sursis, article 21, peut être

étendu aux élèves en pharmacie et en médecine, actuellement en sursis d'après l'article 25.

3820. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 20 novembre 1920, par M. Bony-Cisternes, sénateur, demandant à M. le ministre des affaires étrangères quelles mesures sont prises, ou vont être prises, pour assurer, en faveur de nos nationaux, la reprise du service des coupons des obligations de la compagnie des chemins de fer Damas-Hamah et prolongements, entreprise essentiellement française.

3821. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 22 novembre 1920, par M. Leneveu, sénateur, demandant à M. le ministre de la guerre si les officiers du service des chemins de fer, qui ont été affectés à des gares du front ou voisines du front quotidiennement bombardées, ont droit à la médaille de la victoire et, dans l'affirmative, quel est le service qui doit les autoriser, en l'absence des commissions de réseau et des régularités qui ont cessé leurs fonctions à la fin de la guerre.

3822. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 22 novembre 1920, par M. Loubet, sénateur, demandant à M. le ministre des pensions si les familles des soldats décédés à l'intérieur pendant les hostilités seront remboursées des frais que leur a occasionné le transport des corps et, dans l'affirmative, quelles formalités elles ont à remplir.

3823. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 22 novembre 1920, par M. Fourment, sénateur, demandant à M. le ministre de la guerre s'il ne croit pas pouvoir mettre en sursis libérable d'un mois les fils d'étrangers, incorporés le 15 janvier 1918 et plus âgés que les hommes incorporés à cette date, lui faisant remarquer que ces fils d'étrangers doivent bénéficier de leur libération définitive le 15 janvier 1921 et qu'un grand nombre d'entre eux, après avoir été libérés par erreur et avoir entrepris des affaires commerciales, ont été obligés de les délaisser quand ils ont été rappelés sous les drapeaux.

3824. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 23 novembre 1920, par M. le marquis de Montaigu, sénateur, demandant à M. le ministre des pensions, des primes et des allocations de guerre si les familles des militaires décédés, en Allemagne ou en Suisse, des suites de maladies contractées en captivité, n'ont pas droit au pécule.

3825. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 23 novembre 1920, par M. Hayez, sénateur, demandant à M. le ministre des régions libérées si des circulaires ministérielles ont déclaré qu'il ne serait pas accordé d'avances pour réparations d'immeubles à ceux qui ont acheté des maisons endommagées avec droit aux dommages de guerre.

3826. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 23 novembre 1920, par M. Delpierre, sénateur, demandant à M. le ministre des régions libérées si le président de la Chambre des notaires est qualifié pour réclamer le montant global des dépenses pour mise en sûreté et retour dans les études des archives notariales de son arrondissement ou bien si chaque notaire doit produire un état séparé, alors même que c'est la chambre des notaires qui a payé les frais de départ et réclame à chacun sa quote-part.

3827. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 23 novembre 1920, par M. Hayez, sénateur, demandant à M. le ministre des finances si l'article 111 de la loi du 25 juin 1920, qui déclare définitivement acquis à l'Etat le montant des coupons, intérêts ou

dividendes atteints par la prescription quinquennale, s'applique aux valeurs appartenant à des habitants des pays envahis qui ont été prises par les Allemands et n'ont été restituées à leur propriétaire par le séquestre des biens allemands qu'en 1920.

3828. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 23 novembre 1920, par M. Delpierre, sénateur, demandant à M. le ministre des finances que l'impôt de 1,10 p. 100 sur le chiffre d'affaires à percevoir sur les contribuables des régions sinistrées qui ont déposé leurs déclarations de dommages de guerre soit imputé à valoir sur le montant de leur indemnité et ne soit pas exigible avant que ce montant n'ait été déterminé.

3829. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 23 novembre 1920, par M. Philip, sénateur, demandant à M. le ministre des finances en vertu de quelles instructions une administration peut, pour un de ses fonctionnaires bénéficiaire des dispositions du décret du 24 juillet 1917, prendre, comme point de départ du congé de deux ans prévu, la date de la démobilisation et non la date de la réforme.

3830. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 23 novembre 1920, par M. Gaudin de Villaine, sénateur, demandant à M. le ministre des finances pourquoi le bénéfice de l'indemnité de cherté de vie n'est pas étendu à tous les fonctionnaires civils, quel que soit leur grade et sans distinction de traitement.

3831. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 23 novembre 1920, par M. Gaudin de Villaine, sénateur, demandant à M. le ministre de la guerre de maintenir aux officiers subalternes l'indemnité de 720 fr., ainsi qu'il va être fait en faveur des fonctionnaires civils.

3832. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 23 novembre 1920, par M. François Albert, sénateur, demandant à M. le ministre de la guerre si un militaire de la classe 1920, engagé pour la durée de la guerre en 1918, réincorporé avec sa classe en mars 1920, peut, ayant déjà vingt-deux mois de services, être dirigé vers un T. O. E., alors qu'aux termes de la circulaire n° 12164 1/11 du 6 septembre 1920 les militaires ayant moins de neuf mois de services, à accomplir n'y doivent pas être envoyés, et s'il n'y a pas lieu d'envisager une modification aux tours de départ des militaires se trouvant dans la situation précitée.

3833. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 23 novembre 1920, par M. Gaudin de Villaine, sénateur, demandant à M. le ministre de la marine s'il a pris des mesures en vue de faire bénéficier les officiers de son département du relèvement du taux de l'indemnité d'ordonnance prévu au budget du ministère de la guerre pour 1921.

3834. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 23 novembre 1920, par M. Gaudin de Villaine, sénateur, demandant à M. le ministre de la marine pourquoi les ex-commis du personnel administratif de gestion et d'exécution de la marine — sortis de l'école d'administration de Rochefort, nommés officiers d'administration le 1^{er} octobre 1920 — n'ont été remplacés numériquement que le 22 octobre et seulement le 29 du même mois dans leurs classes.

RÉPONSES DES MINISTRES AUX QUESTIONS ÉCRITES

3891. — M. Pol-Chevalier, sénateur, demande à M. le ministre des régions libérées si un sinistré, dont l'immeuble détruit était

frappé d'alignement dans sa presque totalité, peut employer son indemnité de dommages, y compris les frais supplémentaires, à l'achat d'un ou de plusieurs immeubles ayant la même destination et dans une ou plusieurs communes sises dans un rayon de 50 kilomètres. (Question du 29 juillet 1920.)

Réponse. — L'honorable sénateur est prié de vouloir bien se reporter à la réponse faite à la question n° 3618 et insérée au Journal officiel du 22 septembre 1920.

3750. — M. Donon, sénateur, demande à M. le ministre de la guerre si les services du ministère envisagent une amélioration à bref délai dans les services postaux entre la Syrie et la France, les parents des soldats affectés aux troupes de Syrie restant souvent plus d'un mois et demi sans avoir de nouvelles de leurs enfants. (Question du 8 novembre 1920.)

Réponse. — Les relations postales entre la Syrie (Beyrouth) et la France (Marseille) sont assurées par voie de mer aussi rapidement et régulièrement que possible (de dix à quatorze courriers par mois). Les retards signalés dans l'acheminement du courrier des militaires de l'armée du Levant proviennent des relations difficiles qui existent entre les postes et garnisons avancées et le port d'embarquement du courrier au Levant. L'attention du commandant de cette armée a été appelée à plusieurs reprises sur la nécessité de prendre toutes dispositions pour améliorer, si possible, cet état de choses. Il a été prescrit notamment de réaliser aussi fréquemment que possible l'enlèvement du courrier par avions, chaque fois que les relations par voie ferrée ou sur route ne présenteraient pas les garanties de sécurité suffisantes.

Ordre du jour du jeudi 25 novembre.

A quinze heures, réunion dans les bureaux :

Nomination d'une commission pour l'examen de la 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. (N° 481, année 1920.)

A quinze heures et demie, séance publique :

1^{re} délibération sur : 1° le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, relatif à la compétence du président du tribunal en matière de référé ; 2° la proposition de loi de M. Guillaume Poulle concernant : 1° l'extension de la procédure des référés ; 2° l'organisation de la compétence du juge unique dans certaines matières correctionnelles. (Nos 47-83, année 1919, et 327, et α , nouvelle rédaction de la commission, année 1920. — M. Guillaume Poulle, rapporteur.)

1^{re} délibération sur les propositions de résolution : 1° de M. Bouctot et de plusieurs de ses collègues, tendant à nommer une commission spéciale de réorganisation des postes, des télégraphes et des téléphones de dix-huit membres ; 2° de M. Mauger et d'un grand nombre de ses collègues, tendant à la nomination d'une commission d'assurance et de prévoyance sociales ; 3° de M. Simonet et d'un certain nombre de ses collègues, tendant à la création d'une commission de législation civile et criminelle ; 4° de M. Mulac et de plusieurs de ses collègues, tendant à la création d'une commission d'administration générale, départementale et communale ; 5° de M. Clémentel et de 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° de M. Jean Codet, tendant à la modification du règlement en vue de faire

nommer les grandes commissions par les groupes; 7° de M. Louis Martin, tendant à une nouvelle organisation des commissions du Sénat; 8° de M. Dominique Delahaye, tendant à ajouter un article additionnel au règlement du Sénat; 9° de M. Jean Codet et de plusieurs de ses collègues, tendant à la création d'une commission du commerce et de l'industrie; 10° de M. Dominique Delahaye, tendant à modifier l'article 17 et les articles 104 et 105 du règlement du Sénat; 11° de M. Bouveri et de plusieurs de ses collègues, tendant à la création d'une commission du travail et des mines; 12° de M. Pol-Chevalier et de 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° de M. Léon Perrier et d'un grand nombre de ses collègues, tendant à modifier l'organisation et la nomination des commissions du Sénat. (Nos 7, 9, 12, 13, 14, 25, 26, 27, 32, 33, 40, 183, 306, 307, 308, 382 et 484, année 1920. — M. Jean Cazelles, rapporteur.)

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. (Nos 238 et 347, année 1920. — M. Jean Cazelles, 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. (Nos 184, année 1915, et 195, année 1920. — M. Bienvenu Martin, 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. (Nos 246 et 305, année 1920. — M. Guillaume Poulle, rapporteur.)

1^{re} délibération 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 et Lorraine de la loi du 18 octobre 1919 sur les caisses d'épargne. (Nos 274 et 483, année 1920. — M. le général Taufflieb, rapporteur.)

1^{re} délibération sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, portant ouverture d'un crédit pour l'acquisition, par l'Etat, des mines de potasse d'Alsace sous séquestre (Nos 412 et 428, année 1920. — M. Helmer, rapporteur; 453, année 1920. — Avis de la commission des mines. — M. Peyronnet, rapporteur; n° , année . — Avis de la commission des finances. — M. , rapporteur, et n° , année . — Avis de la commission d'agriculture. — M. , rapporteur.)

Annexe au procès-verbal de la séance du 23 novembre 1920.

SCRUTIN (N° 68)

Sur le contre-projet de MM. Guillier et Clémentel à la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, portant protection de la propriété commerciale.

Nombre des votants..... 276
Majorité absolue..... 139

Pour l'adoption..... 112
Contre..... 164

Le Sénat n'a pas adopté.

ONT VOTÉ POUR :

MM. Albert Peyronnet. Alfred Brard. Andrieu. Artaud.

Beaumont. Bérard (Alexandre). Bérard (Victor). Berger (Pierre). Berthelot. Besnard (René). Bienvenu Martin. Billiet. Bollet. Bonnelat. Bony-Cisternes. Bouveri. Brocard.

Cazelles. Charles Chabert. Charles-Dupuy. Charpentier. Claveille. Clémentel. Combes. Cosnier. Crémieux (Fernand). Cruppi.

Dausset. David (Fernand). Defumade. Dellestable. Deloncle (Charles). Diébolt-Weber. Donon. Doumer (Paul). Doumergue (Gaston). Drivet.

Enjolras. Estournelles de Constant (d'). Eugène Chanal. Eymery.

Fernand Merlin. Flaissières. Fontanille. Foucher. Fourment.

Gallet. Gauthier. Gérard (Albert). Grosdier. Guillier.

Henri Michel. Henry Bérenger. Hubert (Lucien). Hugues Le Roux.

Joseph Reynaud. Jouis.

La Batut (de). Landrodie. Lebert. Léon Perrier. Lévy (Raphaël-Georges). Leygue (Honoré). Loubet (J.). Lucien Cornet.

Machet. Magny. Martin (Louis). Martinet. Masclanis. Mascuraud. Mauger. Merlin (Henri). Milan. Moliard. Monfeuillart. Monzie (de).

Pams (Jules). Pasquet. Paul Pelisse. Paul Strauss. Pédebidou. Penancier. Perchot. Perdrix. Perreau. Peschaud. Peytral (Victor). Philip. Pichery. Poirson.

Rabier. Ranson. Régnier (Marcel). René Renoult. Réveillaud (Eugène). Ribière. Rivet (Gustave). Rouby. Roustan. Roy (Henri). Roynéau.

Sabaterie. Sarraut (Maurice). Schrameck. Serre.

Thiéry (Laurent). Tissier. Trouvé.

Vallier. Vieu. Vilar (Edouard).

ONT VOTÉ CONTRE :

MM. Albert (François). Alsace (comte d'), prince d'Hénin. Amic.

Babin-Chevaye. Bachelet. Baignan. Blanc. Bodinier. Boivin-Champeaux. Bompard. Bouctot. Boudenoot. Bourgeois (général). Brager de La Ville-Moysan. Brangier. Brindeau. Buhau. Busson-Billaud. Bussy. Buterlin.

Cadihion. Cannac. Carrère. Castillard. Catalogne. Cauvin. Chalamet. Chastenet (Guillaume). Chautemps (Alphonse). Chauveau. Chênebenoit. Chéron (Henry). Chomet. Coignet. Collin (Henri). Courrégelongue. Cuminal.

Damecour. Daraignez. Daudé. Delahaye (Dominique). Delahaye (Jules). Delpierre. Delsor. Denis (Gustave). Desgranges. Duchéin. Dudouyl. Duplantier. Duquaire. Dupuy (Paul).

Elva (comte d'). Ermant. Etienne. Faisans. Farjon. Félix Martin. Fenoux. Flandin (Etienne). Fleury (Paul). Fortin. Foulhy. François-Saint-Maur.

Gallini. Garnier. Gaudin de Villaine. Gaudin. Gegauff. Georges Berthoulat. Gerbe.

Gouge (René). Gourju. Goy. Gras. Grosjean.

Hayez. Helmer. Hervey. Héry. Hirschauer (général). Humblot.

Jeanneney. Jénouvrier. Jossot.

Kéranflech (de). Kérouartz (de).

Laboulbène. Lafferre. Lamarzelle (de). Landemont (de). Larere. Las Cases (Emmanuel de). Lavrignais (de). Le Barillier. Lebrun (Albert). Lederlin. Lemarié. Leneveu. Le Roux (Paul). Lhopiteau. Louis David. Louis Soulié. Lubersac (de).

Maranget. Marguerie (marquis de). Marraud. Massé (Alfred). Maurice Guesnier. Maurin. Méline. Menier (Gaston). Michaut. Michel (Louis). Milliard. Millès-Lacroix. Mir (Eugène). Monnier. Monsserwin. Montaigu (de). Mony. Morel (Jean). Mulac.

Noël. Noulens.

Ordinaire (Maurice). Oriot.

Penaros (de). Pérès. Philipot. Pierrin. Poincaré (Raymond). Pol-Chevalier. Pomereu (de). Porteu. Potié. Pottevin. Pouille.

Quesnel. Quilliard.

Renaudat. Reynald. Ribot. Richard. Riotteau. Roche. Roland (Léon). Rougé (de). Rouland. Ruffier.

Saint-Quentin (comte de). Savary. Scheurer. Selves (de). Simonet. Steeg (T.). Stuhl (colonel).

Taufflieb (général). Thuillier-Buridard. Tournon. Tréveneuc (comte de). Trystram.

Vayssière. Villiers.

Weiller (Lazare).

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE :

MM. Auber.

Bersez. Bourgeois (Léon). Bussière.

Cordelet. Cuffoli.

Debierre. Debove. Dron. Dubost (Antonin).

Eccard.

Gentil. Gomot. Guillois.

Jonnart.

Leglos. Le Hars. Lémery. LeTroades.

Limouzain-Laplanche.

Mazière. Mazurier. Morand.

Plichon (lieutenant-colonel).

Ratier (Antony). Régismanset.

Sauvan.

Vidal de Saint-Urbain. Vinet.

ABSENTS PAR CONGÉ :

MM. Guilloteaux.

Marsot.

Pichon (Stephen).

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre des votants..... 300
Majorité absolue..... 151

Pour l'adoption..... 124
Contre..... 176

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste de scrutin ci-dessus.