

1165

Mémorial  **Memorial**
du des
Grand-Duché de Luxembourg. **Großherzogtums Luxemburg.**

Samedi, 31 octobre 1936.

N^o 78.

Samstag, 31. Oktober 1936.

Arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936, portant réglementation de la mise en gage du fonds de commerce.

Nous CHARLOTTE, par la grâce de Dieu Grande-Duchesse de Luxembourg, Duchesse de Nassau, etc., etc., etc. ;

Vu la loi du 10 mai 1935 fixant la compétence du pouvoir exécutif en matière économique ;

Vu l'avis de la Chambre de Commerce ;

Vu l'art. 27 de la loi du 16 janvier 1866 sur l'organisation du Conseil d'Etat, et considérant qu'il y a urgence ;

Sur le rapport et après délibération de Notre Gouvernement en Conseil ;

Avons arrêté et arrêtons :

Art. 1^{er}. Le fonds de commerce peut être donné en gage dans les conditions déterminées par le présent arrêté.

Art. 2. Le gage comprend l'ensemble des valeurs qui composent le fonds de commerce et notamment la clientèle, l'enseigne, la concession, l'organisation commerciale, les marques, le droit au bail, le mobilier de magasin et l'outillage, le tout sauf stipulation contraire.

Il peut comprendre les marchandises en stock à concurrence de 50% de leur valeur.

Art. 3. Le gage est constitué par acte authentique ou sous seing privé.

Art. 4. L'acte de gage est rendu public par l'inscription qui en est faite dans un registre spécial tenu à cet effet au bureau de la conservation des hypothèques.

Großh. Beschluß vom 31. Oktober 1936, betreffend die Reglementierung über die Verpfändung des Geschäftsfonds.

Wir Charlotte, von Gottes Gnaden Großherzogin von Luxemburg und Herzogin zu Nassau, etc., etc., etc. ;

Nach Einsicht des Gesetzes vom 10. Mai 1935 betreffend die Festsetzung der Kompetenz der Exekutivgewalt in Wirtschaftsangelegenheiten ;

Nach Einsicht des Gutachtens der Handelskammer ;

Nach Einsicht des Art. 27 des Gesetzes vom 16. Januar 1866 über die Einrichtung des Staatsrates, und in Anbetracht der Dringlichkeit ;

Auf den Bericht und nach Beratung der Regierung im Conseil ;

Haben beschlossen und beschließen :

Art. 1. Der Geschäftsfonds kann zu den in gegenwärtigem Beschluß festgelegten Bedingungen verpfändet werden.

Art. 2. Das Pfand begreift die Gesamtheit der Werte die den Geschäftsfonds bilden, namentlich die Kundschaft, die Firmenbezeichnung, die Konzession, die Geschäftsorganisation, die Handelsmarken, das Recht auf den Mietsvertrag, das Geschäftsmobiliar und die Einrichtung, das Ganze vorbehaltlich entgegen gesetzter Abmachung.

Es kann den Warenbestand bis zu 50% des Wertes einbegreifen.

Art. 3. Das Pfandrecht wird bestellt durch öffentlichen Akt oder Privaturkunde.

Art. 4. Der Verpfändungsakt wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht durch die Eintragung in ein Spezialregister welches zu diesem Zweck im Büro des Hypothekensbewahrers gehalten wird.

Pour opérer l'inscription, le créancier présente, soit par lui-même, soit par un tiers, au conservateur, une expédition de l'acte de gage si celui-ci est authentique ou l'un des doubles s'il est sous seing privé. Il y joint deux bordereaux écrits sur papier timbré dont l'un peut être porté sur l'expédition du titre. Ces bordereaux contiennent :

1° les nom, prénoms, domicile et profession du créancier, avec élection du domicile dans l'arrondissement du bureau ;

2° les nom, prénoms, lieu et date de naissance, domicile et profession du propriétaire grevé ;

3° l'indication spéciale du fonds de commerce donné en gage, et la mention si le gage comprend ou non le stock des marchandises ;

4° l'indication spéciale de l'acte qui constitue le gage et la date de l'acte ;

5° le montant du capital et les accessoires à concurrence desquels l'inscription est requise et le terme pour lequel le gage est donné.

Art. 5. Le conservateur fait mention sur son registre du contenu des bordereaux. Il remet au requérant l'expédition des titres et l'un des bordereaux au pied duquel il certifie avoir fait l'inscription dont il indique la date, le volume et le numéro d'ordre.

L'omission de l'une ou de plusieurs formalités prescrites ci-dessus n'entraînera la nullité que lorsqu'elle portera préjudice aux tiers.

Art. 6. Est applicable à la matière l'art. 9 de la loi luxembourgeoise sur le régime hypothécaire du 13 avril 1910.

Art. 7. Le gage sur fonds de commerce ne peut être consenti qu'à des banques ou établissements de crédit agréés par le Gouvernement et se soumettant pour ce genre d'opérations, aux conditions déterminées par l'arrêté d'agrément.

Art. 8. Celui qui a donné son fonds de commerce en gage est par le fait même de ce nantissement, constitué gardien des éléments de gage.

L'aliénation frauduleuse ou le déplacement frau-

Um die Eintragung zu bestellen, unterbreitet der Gläubiger, sei es persönlich, sei es durch einen Dritten, dem Hypothekenbewahrer eine beglaubigte Abschrift des Verpfändungsaktes, wenn dieser authentisch errichtet wurde, oder eines der Doppelsexemplare, wenn es unter Privatunterschrift abgefaßt wurde. Er fügt zwei Verzeichnisse auf Stempelpapier bei, wovon das eine auf die beglaubigte Abschrift des Aktes eingetragen werden kann. Diese Verzeichnisse enthalten:

1. die Namen, Vornamen, Wohnsitz und Beruf des Gläubigers mit Domizilwahl im Bezirk des Büros;

2. die Namen, Vornamen, Ort und Datum der Geburt, Wohnsitz und Beruf des belasteten Inhabers;

3. die spezielle Bezeichnung des verpfändeten Geschäftsfonds, und die Erwähnung ob das Pfandrecht den Warenbestand miteinbegreift oder nicht;

4. die Spezialbezeichnung des Aktes welcher das Pfandrecht bestellt und das Datum dieses Aktes;

5. die Höhe des Kapitals und der Nebenlasten für welche Eintragung gefordert wird und das Ziel, bis zu dem das Pfandrecht gewährt wurde.

Art. 5. Der Hypothekenbewahrer vermerkt den Inhalt des Verzeichnisses in seinem Register. Er übergibt dem Einbringer eine Abschrift der Urkunden und eines der Verzeichnisse auf dem er die gemachte Eintragung, deren Datum, Band und Ordnungsnummer bescheinigt.

Die Unterlassung einer oder mehrerer vorstehender Formalitäten zieht nur dann die Ungültigkeit nach sich, wenn dieselbe Dritten Nachteil zufügt.

Art. 6. Art. 9 des luxemburgischen Gesetzes vom 18. April 1910 über das Hypothekenwesen ist auf gegenwärtiges anzuwenden.

Art. 7. Das Pfandrecht auf Geschäftsfonds kann nur Banken und Kreditinstituten zugestanden werden, welche von der Regierung genehmigt sind und welche sich für diese Art von Operationen den Bestimmungen des Genehmigungsbeschlusses unterwerfen.

Art. 8. Derjenige, der seinen Geschäftsfonds verpfändet hat, wird durch diese Verpfändung zum Wächter der verpfändeten Gegenstände bestellt.

Die betrügerische Veräußerung oder die betrü-

doux de tout ou partie de ces éléments est passible des peines prévues par l'art. 491 du Code pénal.

Toutes les dispositions du livre premier du Code pénal, sans exception du chapitre VII et de l'art. 85, sont applicables à cette infraction.

Art. 9. L'inscription conserve le gage pendant 10 ans.

L'inscription régulièrement prise au profit du créancier bénéficiant de la mise en gage du fonds de commerce dispense ce créancier de l'opposition prévue par l'art. 609 du Code de procédure civile.

Art. 10. La clause d'interdiction de cession de bail n'est pas opposable au créancier gagiste ou à ses ayants droit continuant dans l'immeuble loué le même commerce et le garnissant de meubles suffisants.

Art. 11. — I. Le créancier au bénéfice duquel un fonds de commerce a été donné en gage peut, simultanément avec la mise en demeure signifiée à l'emprunteur, et sans permission du juge, faire saisir pour sûreté des sommes qui lui sont dues, tous les éléments constitutifs du fonds de commerce donné en gage.

II. Il peut aussi saisir les matières premières, matériel et outillage lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement; et il conserve sur eux son privilège pourvu qu'il en ait fait la revendication dans un délai de six mois.

L'acquéreur de bonne foi peut cependant opposer l'art. 2279 du Code civil.

III. Le saisi peut toujours être constitué gardien.

IV. Il ne peut être procédé à la vente sur les saisies opérées en vertu des dispositions précédentes, qu'après qu'elles auront été déclarées valables par le Président du tribunal de commerce, sur requête du créancier poursuivant. Il est procédé en suite de cette requête, comme prévu à l'art. 12.

Art. 12. La réalisation du fonds de commerce

gerische Verschiebung aller oder eines Teiles dieser Gegenstände wird mit den in Art. 491 des Strafgesetzbuches vorgesehenen Strafen belegt.

Alle Bestimmungen des ersten Buches des Strafgesetzbuches, ohne Ausnahme des Kapitels 7 und des Art. 85, sind auf besagtes Vergehen anwendbar.

Art. 9. Die Eintragung sichert die verpfändeten Gegenstände während 10 Jahren.

Die regelrecht vorgenommene Eintragung entbindet den Gläubiger, zu dessen Vorteil die Verpfändung des Geschäftsfonds vorgenommen wurde, von dem durch Art. 609 des Zivilprozessverfahrens vorgesehenen Einspruch.

Art. 10. Die Klausel eines Zessionsverbotes des Mietvertrages kann nicht geltend gemacht werden gegen den Pfandgläubiger oder dessen Rechtsnachfolger, welche in dem vermieteten Immobilien daselbe Geschäft weiterführen und es mit genügendem Mobiliar versehen.

Art. 11. I. Der Gläubiger zu Gunsten dessen ein Geschäftsfonds verpfändet wurde, kann gleichzeitig mit der Zahlungsmahnung, welche dem Schuldner zugestellt wurde, und ohne Erlaubnis des Richters, alle Bestandteile des Geschäftsfonds als Sicherheit für die ihm geschuldete Summe mit Beschlagnahme legen.

II. Er kann auch die Rohmaterialien, die Geräte und Werkzeuge pfänden wenn diese ohne seine Einwilligung entfernt worden sind; und er behält sein Vorrecht darauf vorausgesetzt, daß er die Forderungen darauf innerhalb 6 Monaten geltend gemacht hat.

Der im guten Glauben handelnde Erwerber kann sich jedoch demgegenüber auf Art. 2279 des Zivilgesetzbuches berufen.

III. Der Gepfändete kann immer als Wächter bestellt werden.

IV. Es kann erst zum Verkauf der gemäß vorstehenden Bestimmungen beschlagnahmten Gegenstände geschritten werden, nachdem der Präsident des Handelsgerichtes die Beschlagnahme auf Ersuchen des Klägers hin als gültig erklärt hat. Auf Grund dieses Ersuchens wird verfahren wie im Art. 12 vorgesehen ist.

Art. 12. Die Realisierung des verpfändeten

donné en gage sera poursuivie conformément aux art. 6 et 7 de la loi du 29 février 1872 concernant les prêts commerciaux sur nantissement.

Le Président pourra autoriser le créancier à faire vendre le fonds de commerce soit en bloc, soit en détail.

Art. 13. Notre Ministre du Commerce et de l'Industrie est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au *Mémorial*.

Luxembourg, le 31 octobre 1936.

Charlotte.

Les Membres du Gouvernement,

Jos. Bech.
N. Dumont.
P. Dupong.
E. Schmit.

Arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936, concernant la protection du fonds de commerce en matière de bail.

Nous CHARLOTTE, par la grâce de Dieu Grande-Duchesse de Luxembourg, Duchesse de Nassau, etc., etc., etc. ;

Vu la loi du 10 mai 1935 fixant la compétence du pouvoir exécutif en matière économique ;

Vu l'avis de la Chambre de Commerce ;

Vu l'art. 27 de la loi du 16 janvier 1866 sur l'organisation du Conseil d'Etat, et considérant qu'il y a urgence ;

Sur le rapport et après délibération de Notre Gouvernement en Conseil ;

Avons arrêté et arrêtons :

Art. 1^{er}. L'art. 1762 du Code civil est complété par les dispositions suivantes :

I. — Clause résolutoire.

1762^{bis}. — La clause résolutoire expresse reste soumise à l'appréciation du juge compétent.

II. — Clause de sous-location.

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

Geschäftsfonds geschieht gemäß Art. 6 und 7 des Gesetzes vom 29. Februar 1872 über die Handelsdarlehen auf Unterpfand.

Der Präsident kann dem Gläubiger erlauben den Geschäftsfonds im Ganzen oder im Einzelnen zu veräußern.

Art. 13. Unser Minister des Handels und der Industrie ist mit der Ausführung dieses Beschlusses, der im „Memorial“ veröffentlicht werden soll, beauftragt.

Luxemburg, den 31. Oktober 1936.

Charlotte,

Die Mitglieder der Regierung:

Jos. Bech.
Norb. Dumont.
P. Dupong.
Et. Schmit.

Großh. Beschluß vom 31. Oktober 1936, betreffend den Schutz des Geschäftsfonds in Mietfachen.

Wir CHARLOTTE, von Gottes Gnaden Großherzogin von Luxemburg, Herzogin zu Nassau, etc., etc., etc. ;

Nach Einsicht des Gesetzes vom 10. Mai 1935, betreffend die Festlegung der Kompetenz der Exekutivgewalt in Wirtschaftsangelegenheiten ;

Nach Einsicht des Gutachtens der Handelskammer ;

Nach Einsicht des Artikels 27 des Gesetzes vom 16. Januar 1866 über die Einrichtung des Staatsrates, und in Anbetracht der Dringlichkeit ;

Auf den Bericht und nach Beratung der Regierung im Konseil ;

Haben beschlossen und beschließen :

Art. 1. Art. 1762 des Zivilgesetzbuches wird durch folgende Bestimmungen ergänzt :

I. — Resolutivebedingungen.

1762^{bis}. — Die ausdrückliche Resolutivebedingung bleibt dem richterlichen Ermessen unterworfen.

II. — Untermiete.

1762³. — Das Verbot der Vertragszession oder der Untervermietung eines Immobiles oder Immobilienanteiles, das entweder durch Natur oder durch aus-

tacite des parties est destiné à l'exercice d'un commerce, est non-avenue si la cession ou sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce, à condition qu'un commerce identique reste établi.

Dans les 30 jours de la signification du projet de cession le bailleur peut y refuser son agrément, s'il en a de justes motifs, et dans les huit jours de ce refus le preneur peut se pourvoir en justice pour faire statuer sur le refus.

Le cédant demeure tenu, à titre de caution solidaire du cessionnaire ou du sous-locataire, de toutes les obligations qui dérivent du bail.

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

III. — Droit de préférence.

1762⁴. — Tout locataire d'un immeuble à destination commerciale qui par lui ou ses ayants droit y exploite un fonds de commerce depuis plus de trois ans, a le droit d'obtenir le renouvellement de son contrat par préférence à toutes autres personnes. Le preneur ne pourra faire valoir ce droit au-delà de la quinzième année de la location.

Pour l'évincer plus tôt de ce droit le propriétaire devra justifier d'une offre sincère et réelle supérieure telle qu'elle est prévue à l'art. 1762⁷ ci-après. Le propriétaire pourra s'opposer à l'exercice du droit de préférence :

1° en cas de griefs légitimes à l'égard du preneur, à apprécier par le juge compétent ;

2° aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants ;

3° en cas d'abandon de toute location aux fins de commerce semblable ou analogue ;

4° en cas de reconstruction ou de transformation.

1762⁸. — A défaut d'accord des parties sur le loyer et autres charges à acquitter par le locataire pendant la période du renouvellement, celles-ci seront déterminées par un ou trois experts.

drückliche oder stillschweigende Vereinbarung der Ausübung eines Handelsgeschäftes dient, gilt als nichtig, wenn die Zession oder Untervermietung gleichzeitig mit der Übertragung des Geschäftsfonds vollzogen wird. Dies unter der Bedingung, daß ein gleiches Geschäft fortgeführt werde.

Innerhalb 30 Tagen nach Zustellung des Zessionsprojektes kann der Vermieter, insofern er berechtigte Gründe dazu hat, seine Zustimmung verweigern. Innerhalb der 8 Tage nach der Verweigerung kann der Mieter sich an das Gericht wenden, damit dieses Beschluß darüber fasse.

Der Cedent bleibt als Solidarbürge des Zessionnars oder Untervermieteters haftbar für alle Verpflichtungen, welche sich aus dem Mietvertrag ergeben.

Hat der Vermieter jedoch einen Teil des Immobilien zu Wohnzwecken für sich oder seine Familie vorbehalten, bleibt das Verbot einer Zession des Mietvertrages rechtsgültig.

III. — Vormietrecht.

1762⁴. — Jeder Mieter eines Immobilien, das der Ausübung eines Handelsgeschäftes dient, der für sich oder seine Rechtsnachfolger seit mehr als drei Jahren einen Geschäftsfonds ausbeutet, besitzt ein Recht auf Erneuerung seines Vertrages und Bevorzugung vor allen Dritten. Dieses Recht kann nicht über das fünfzehnte Jahr der Miets hinaus geltend gemacht werden.

Um dieses Vormietrecht beiseite zu schieben, muß der Eigentümer ein aufrichtiges und reelles, höheres Preisangebot nachweisen, wie dies im nachfolgenden Art. 1762⁷ vorgesehen. Der Eigentümer kann sich der Ausübung des Vormietrechtes widersetzen :

1. im Falle berechtigter Gründe gegen den Mieter, welche der Bewertung durch den zuständigen Richter unterliegen ;

2. zum Zweck der persönlichen Inbesitznahme durch den Eigentümer oder seine Nachkommen ;

3. im Falle der Aufgabe jedweder Vermietung an einen gleichen oder ähnlichen Geschäftsbetrieb ;

4. im Falle des Wiederaufbaus oder des Umbaus.

1762⁸. — Kommt zwischen den Parteien kein Übereinkommen zustande über die Höhe des Mietpreises und der andern Lasten für den Zeitraum des erneuerten Vertrags, so werden diese von einem oder drei Experten bestimmt.

: Ceux-ci seront choisis par les parties ou si on désignés à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du tribunal civil de la situation de l'immeuble.

L'expertise tiendra compte, pour fixer le loyer normal, de toutes considérations de fait, notamment de la situation économique générale ainsi que des changements survenus dans la valeur commerciale de l'emplacement.

1762⁶. — La demande en renouvellement doit être notifiée au moins six mois avant la fin d'expiration du bail en cours. Le propriétaire devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.

1762⁷. — Si le propriétaire justifie d'une offre sincère et réelle faite par un tiers, le loyer sera déterminé à ce prix, à moins qu'eu égard au prix le preneur ne renonce à son droit de préférence. Pendant trois ans à partir du renouvellement du bail, le locataire pourra réclamer, s'il est constaté que l'offre n'était pas sincère ou réelle, à titre de dommages et intérêts une somme équivalente au triple de la différence entre le nouveau loyer annuel réellement payé et l'offre; respectivement au triple de la somme qu'il paie annuellement en trop à la suite de cette offre insincère ou irréaliste, s'il est resté dans l'immeuble. Le montant de cette somme ne pourra dépasser le montant annuel de l'offre dolosive.

Disposition transitoire.

Art. 2. L'art. 1762⁶ (notification 6 mois à l'avance) n'entrera en vigueur que sept mois après la promulgation du présent arrêté.

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent également aux occupations locatives de fait résultant de l'expiration du bail.

Art. 3. Le présent arrêté entrera en vigueur le jour de sa publication au *Mémorial*.

Luxembourg, le 31 octobre 1936.

Charlotte.

Les Membres du Gouvernement,

**Jos. Bech.
N. Dumont.
P. Dupont.
E. Schmit.**

. Diese Experten werden von den Parteien bezeichnet, andernfalls vom Präsidenten des zuständigen Zivilgerichtshofes auf Ersuchen der betreibenden Partei.

Zur Feststellung des normalen Mietpreises wird die Expertise alle Tatbestände in Betracht ziehen, insbesondere diejenigen welche auf die allgemeine Wirtschaftslage sowie auf die Wandlungen im Mietwert der Lage Bezug haben.

1762⁶. — Das Ersuchen um Vertragserneuerung muß wenigstens 6 Monate vor Ablauf des in Kraft stehenden Mietvertrages dem Eigentümer zugestellt werden. Dieser muß innerhalb dreier Monate nach Empfang seine Absicht bekannt geben.

1762⁷. — Wenn der Eigentümer den Nachweis eines aufrichtigen und reellen Höherangebotes seitens dritter Personen erbringt, wird der Mietpreis auf diese Höhe festgelegt; es sei denn, daß in Anbetracht des Preises der Mieter auf sein Vormieterrecht verzichtet. Wenn das Angebot sich als unaufrichtig oder untreu erweist, kann während dreier Jahren der Mieter als Entschädigung eine Summe fordern, die dem dreifachen Unterschied zwischen der neuen wirklichen Jahresmiete und dem Angebot entspricht, bezw. dem dreifachen der jährlich zuviel gezahlten Summe, wenn er im Immobilien verbleibt. Die Höhe dieser Entschädigung kann den Jahresbetrag des betrügerischen Angebotes nicht übersteigen.

Übergangsbestimmung.

Art. 2. Der Art. 1762⁶ (6 monatige vorherige Zustellung) tritt erst sieben Monate nach Veröffentlichung dieses Beschlusses in Kraft.

Die Bestimmungen gegenwärtigen Beschlusses sind auch auf die rein tatsächlichen Mietverhältnisse anwendbar, die aus einem erloschenen Mietvertrag herrühren.

Art. 3. Dieser Beschluß tritt am Tage seiner Veröffentlichung im „*Mémorial*“ in Kraft.

Luxemburg, den 31. Oktober 1936.

Charlotte.

Die Mitglieder der Regierung,

**Jos. Bech,
Norb. Dumont.
P. Dupong.
Et. Schmit.**

1171

Avis de la Chambre de commerce relatif aux arrêtés grands-ducaux du 31 octobre 1936, concernant 1^o la réglementation de la mise en gage du fonds de commerce, 2^o la protection du fonds de commerce en matière de bail.

Luxembourg, le 25 septembre 1936.

I. — La notion juridique du fonds de commerce.

Il est impossible de définir, dans une énumération limitative, la notion du fonds de commerce. Son étendue varie d'un cas à l'autre. En dehors de l'énumération faite par la loi belge du 25 octobre 1919, et reproduite par la proposition Blum, on y peut encore comprendre d'autres éléments tels que les machines, le nom commercial, le droit de se dire successeur, la propriété littéraire et artistique, les brevets, les contrats d'assurance ou de travail en cours, une concession administrative, la comptabilité, au total, tout ce qui est utile à l'organisation et à l'exploitation fructueuse de l'établissement.

Aussi, malgré le caractère vague des définitions, la jurisprudence des pays de droit français n'a jamais été en défaut de circonscrire le concept et d'en extraire l'élément essentiel qui est « l'achalandage » ou « l'aptitude du fonds à avoir ses clients ».

Ce concept a pris corps dans la législation de ceux de nos voisins qui puisent aux mêmes sources juridiques que nous. Si la jurisprudence s'est bornée principalement à l'analyse de la cession ou de la vente, le législateur a abordé encore avec assez de hardiesse deux autres domaines plus difficilement accessibles :

- 1^o la mise en gage du fonds,
- 2^o la propriété commerciale, c'est à dire la protection du fonds en matière de bail.

II. — La mise en gage du fonds de commerce.

En premier lieu les législateurs français (1909) et belge (1919) ont organisé la mise en gage du fonds de commerce. C'est à dire qu'ils se sont efforcés de créer pour ce bien immatériel des voies et moyens de crédit analogues à ceux institués par les hypothèques pour la propriété immobilière.

Un commerçant démuné d'immeuble dispose éventuellement de par son commerce même d'un actif réel, sur la base duquel il pourrait trouver un prêteur d'argent. Mais une telle possibilité est subordonnée à l'organisation d'un moyen qui assure audit prêteur un droit de préférence sur cet actif, à l'exclusion de tous les autres créanciers.

En France c'est la loi du 17 mars 1909.

En Belgique celle du 25 octobre 1919, réformée le 30 mars 1936 (*Moniteur* du 7 avril 1936).

Au Luxembourg le même but est poursuivi par la proposition de loi Blum, copie de la loi belge de 1919.

* * *

Il est presque certain que l'efficacité de ce moyen de crédit sera nécessairement restreinte et qu'elle ne pourra satisfaire les espérances qui semblent s'y rattacher. Néanmoins l'on ne saurait nier les possibilités d'une applicabilité pratique.

Pour le petit détaillant il ne peut, certes, s'agir que d'un renforcement du crédit personnel. En donnant au créancier des armes d'exécution immédiate et tranchantes, on peut engager un bailleur de fonds à avancer certaines sommes. On prête par exemple plus facilement sur un billet à ordre, dont le non-paiement comporte de sérieuses sanctions, que sur un simple billet de reconnaissance de dettes.

Ensuite le créancier obtient la promesse, protégée par la loi pénale, que rien ne sera détourné frauduleusement de l'installation ou de l'outillage.

Si maintenant nous prenons en considération le commerce moyen et la petite industrie, le fonds offre déjà des garanties plus palpables : les machines, le nom commercial, les brevets, les licences, les contrats de fournitures et les droits à un éventuel monopole, la propriété littéraire et artistique, les dessins et modèles industriels, une concession administrative, etc.

Ce dernier terme nous apprend immédiatement pourquoi au Grand-Duché une loi afférente offre plus d'intérêt que chez nos voisins. En effet les concessions sont organisées légalement pour deux branches : les débits de boissons et les pharmacies.

La première compte des milliers d'exploitants. La concession de débiter des boissons représente une valeur facilement réalisable qui tient, même aux enchères publiques, quasiment un prix de bourse. Il n'y a pas de doute que l'organisation d'un gage sur cette propriété permettrait à une profession très nombreuse d'obtenir un facile moyen de crédit. (Il n'est pas question du « privilège » attaché à l'immeuble, sujet à être hypothéqué avec ce dernier, mais des concessions proprement dites qui sont la propriété personnelle du cafetier.)

Cette situation explique pourquoi notamment les cafetiers insistaient en 1934 lors des débats sur la loi des warrants agricoles à voir étendre le libellé de cette loi. Or il n'y avait pas moyen d'englober juridiquement dans le warrantage, qui ne peut s'appliquer qu'à des marchandises stockées, des droits incorporels tels qu'une concession.

* * *

Le défaut le plus grave de toute réglementation sur tous les objets de gage sans exception, consiste dans l'atteinte portée au crédit général, aux dépens des créanciers et des débiteurs.

L'aggravation de la situation des chirographaires empire également, en fin de compte, celle de l'emprunteur, qui subit une restriction des crédits.

Pour le fonds de commerce une prudence particulière est de mise. En effet il est fort à craindre qu'il ne demeure une simple garantie subsidiaire, qui présente les défauts, sans les avantages inhérents aux autres garanties légalement réglementées : il se peut qu'il ne serve pas à faciliter les avances des capitaux nouveaux, mais seulement à consolider les dettes déjà nées, dès que la situation du débiteur paraît vacillante.

On assisterait ainsi à une course des créanciers entre eux pour s'assurer chacun le premier, à l'exclusion des autres hésitants, ce qui subsiste des biens du commerçant.

Un tel résultat serait des plus fâcheux. Le créancier le plus intraitable évincerait les autres ; l'inscription au bureau des hypothèques équivaldrait pour le débiteur à un procès-verbal de carence dressé contre lui.

Comment les deux législations qui se présentent comme modèle, s'efforcent-elles de prévenir ces dangers ?

I. *France.* — Le fonds est réduit aux objets immatériels qui le composent dont la plupart s'évanouissent au moment même de la déconfiture. La principale valeur objective, le stock de marchandises, est expressément exclue. Il n'est pas probable que pour une garantie aussi aléatoire le créancier s'empresse à la garantie ex post pour soi seul.

II. *Belgique.* — Le stock des marchandises peut entrer pour 50% dans le gage. (Cette garantie n'est pas décisive puisqu'il s'agit des stocks existants au moment de la liquidation.) Mais seules sont admises à faire inscrire ledit gage des banques spécialement habilitées à cet effet par l'Etat. Le risque que les fournisseurs ne surviennent ainsi longtemps après les livraisons, est réduit au minimum.

* * *

Le choix peut hésiter entre les trois solutions qui se présentent : adapter le système français, reprendre le régime belge, ou élaborer une loi tirée des deux modèles.

Comme la matière est épineuse et nouvelle, il paraît préférable de ne pas rechercher une combinaison des deux systèmes, attendu que chacun forme une entité en soi, dont l'équilibre doit être respecté.

Il nous semble logique de suivre en matière commerciale notre allié économique, avec lequel nos relations sont les plus intenses. Une législation identique permettrait non seulement de tirer profit des expériences de la jurisprudence belge ; elle mettrait éventuellement encore les banques belges agréées — à défaut d'entreprises indigènes — en état d'étendre au profit de nos classes moyennes leur activité sous une forme à déterminer, au Luxembourg.

Ajoutons que la loi belge dont nous parlons ici, est très récente. En effet il ne saurait plus être question

de la proposition Blum sous sa forme actuelle, qui ne reprend que l'ancienne loi de 1919, mais exclusivement du texte complètement réformé le 30 mars 1936.

Le projet d'arrêté qui suit, s'est inspiré de la réglementation récente belge, telle qu'elle est en vigueur depuis la date indiquée. Les seuls changements que nous y avons apportés, concernent les adaptations.

La plus importante consiste à insérer dans l'énumération non limitative de l'art. 2 les concessions, dont les plus importantes au point de vue pratique sont celles des débits de boissons. (Il s'agit des concessions volantes personnelles. Celles attachées à l'immeuble peuvent en effet être comprises dans l'hypothèque et ne font d'ailleurs pas partie d'un fonds de commerce.)

Relevons comme adaptations de pure forme :

Art. 4, al. 1^{er} et 2. — Le Grand-Duché n'a qu'un bureau des hypothèques.

Art. 4 fin. — Une récente loi hypothécaire régleme l'identification du propriétaire grevé.

Art. 4bis. — Cet article reprend en Belgique pour le fonds de commerce des formalités de radiation introduites par la loi du 10 octobre 1913.

Art. 6 et art. 12. — Référent aux dispositions luxembourgeoises afférentes.

III. — La propriété commerciale et sa protection en matière de bail.

Par ce terme très impropre la législation française entend la réglementation établie entre le propriétaire et le locataire commercial.

Il est certain que le fonds de commerce dépend pour une partie parfois prépondérante de l'immeuble où il est situé. Ce fonds appartient sous le régime du Code Napoléon au propriétaire, même si c'est le locataire qui l'a créé.

Voilà la donnée, dont les conséquences ont été exagérées, qui est à l'origine de la loi française du 30 juin 1926.

Rien de plus symptomatique que cette date.

Nous sommes à l'époque où les réglementations de guerre du droit de bail continuaient à accorder au locataire un véritable droit réel sur l'immeuble occupé.

Dans ces conditions le prétendu fonds de commerce gagnait autant en importance qu'il changeait de caractère. En droit il était considéré comme l'équivalent de l'accroissement de valeur de l'immeuble à la suite de l'activité propre de l'occupant. En fait il constituait également la plus-value née de la sous-location faite au prix de la valeur actuelle, par rapport à l'ancien prix normal d'avant-guerre dont le propriétaire était obligé de se contenter.

La vente des fonds voilait cet état des choses. Les nouveaux acquéreurs étaient portés à considérer ce fonds acquis à haut prix comme une valeur réelle dont la réintroduction de la liberté des contrats menaçait de les spolier. Pour assurer leur droit ils réclamaient le secours de la loi. Ajoutons que l'extraordinaire optimisme de l'époque de prospérité avait encouragé singulièrement les exagérations d'estimation. C'est ce que nous avons vu chez nous où la réglementation locative avait déjà cessé bien plus tôt.

La loi française de 1926 se résume comme suit : Le propriétaire ne garde que théoriquement la libre disposition de son immeuble. En fait, dès qu'il se refuse à renouveler le contrat du preneur, il commet un « abus de droit ». Privant le locataire d'un avantage, du fonds, il doit sous forme d'une « indemnité » des dommages-intérêts à fixer le cas échéant pour experts.

Si maintenant le locataire nouveau continue un commerce similaire, une seconde amende se greffe à la première ; le successeur qui profite de telle sorte de l'activité du locataire précédent, doit à son tour, pour cause « d'enrichissement injuste », une réparation ou une indemnité.

Le propriétaire ne pourra reprendre sa liberté que pour l'habiter personnellement sans exercer le commerce. Même s'il reprend l'immeuble dans le but de le reconstruire, qui est encore permis par exception, il devra payer à titre d'indemnité deux années de loyer.

En fait, par le jeu des indemnités illimitées vers le haut, la loi française a enlevé au propriétaire la libre disposition, et scindé en deux la propriété de l'immeuble commercial.

* * *

Lorsque le problème fut soulevé en 1928, à l'apogée de la prospérité générale et partant de la hausse des loyers autant que des fonds de commerce, devant le législateur belge, celui-ci se montrait à juste titre effrayé des conséquences de la loi française. En effet le moindre reproche qu'on puisse lui adresser, c'est d'être une intarissable source de procès. Ce qui est plus grave encore c'est le principe essentiel de base, dont la généralisation bouleverserait tout l'édifice juridique : à savoir l'obligation de payer des indemnités au cas où la non-prolongation d'un contrat porte préjudice à une — et encore, comme il n'y a pas réciprocité, à une seule — des parties contractantes.

Néanmoins, pour venir au secours des locataires commerciaux le législateur belge établissait la règle que le propriétaire, sans être soumis à aucune indemnité pour le préjudice qui n'est que la conséquence fatale de l'échéance d'un contrat, doit une bonification pour l'enrichissement dont il profite sans cause. La proposition est encore des plus discutables au point de vue juridique, car un enrichissement résultant d'un contrat n'est pas sans cause. Mais elle est moins choquante que la thèse française, et surtout elle est limitée dans des dispositions très strictes. Tant la condition (augmentation de la valeur locative d'au moins un quart par suite de l'activité personnelle du preneur) que le maximum d'indemnité (une annuité du loyer) sont établis d'avance.

Seulement l'expérience belge a prouvé péremptoirement le caractère factice d'une telle réglementation : il s'en dégage clairement, comme nous l'avons dit plus haut, que le fonds de commerce n'est pour une part décisive que fonction de la hausse des loyers et de la prospérité générale. Ainsi s'explique que la loi belge du 30 mars 1936 n'a pas trouvé une seule application, attendu que depuis le moment de la mise en vigueur tous les loyers sont en baisse et que par conséquent aucun locataire n'est parvenu à « enrichir sans cause » le bailleur par un accroissement sensible de la valeur locative.

* * *

A en croire les déclarations du syndicat des cafetiers la question du fonds commercial — à qui la crise avait fait perdre une grande part de son intérêt au point de vue locatif — est redevenue d'actualité.

Les preneurs dont les cas ont été soulevés ne pourraient guère être servis utilement par la loi belge, dont les conditions ne se trouvent nulle part remplies. Le texte que la Chambre de Commerce avait rédigé en 1929, en avisant la proposition de loi de M. Hamer, nous paraît bien plus idoine à prévenir les difficultés.

En l'élaborant la Chambre de Commerce ne s'était guère enfermée dans les principes de l'abus du droit et de l'indemnité sans cause, dont les conséquences réservent fatalement des déboires imprévus. Elle a constaté simplement que :

1° les baux commerciaux rapportent plus au bailleur que les baux civils et qu'ils peuvent lui imposer en revanche quelques charges,

2° qu'ils sont normalement de longue durée et que la considération de la personne n'y est que secondaire,

3° qu'ils sont la base même de l'existence matérielle du locataire.

Ce qui convient en conséquence, c'est de rechercher une voie de rapprochement des parties au moment où l'expiration du bail menace l'existence du locataire.

Le moyen le plus sûr a paru la création d'un droit de préférence, si le locataire se déclare prêt à payer le même prix qu'un autre compétiteur.

Mais ce droit de préférence ne peut point entraver le droit de propriété même. Le bailleur outrepassé si son intérêt l'emporte sur celui du locataire (griefs légitimes, occupation personnelle de l'immeuble, reconstruction), ou si le changement de locataire ne peut l'exposer au reproche d'accaparer le fonds créé par le prédécesseur (abandon de toute location aux fins de commerce semblable).

Au point de vue des solutions pratiques les propositions formulées par la Chambre de Commerce paraissent encore aujourd'hui préférables aux modèles étrangers.

Il convient évidemment d'insérer une disposition transitoire, déclarant que pour les occupations locatives existant encore en fait même après l'échéance du bail, l'arrêté reste applicable, et que l'art. 1762^b (notification 6 mois à l'avance) n'entrera en vigueur que six ou sept mois après la promulgation.

IV. — Avis de la Chambre de Commerce du 27 décembre 1929 sur la protection du fonds de commerce en matière de bail.

L'idée de la protection du locataire exploitant d'un fonds de commerce a pris corps dans plusieurs législations étrangères. La proposition de loi de M. Hamer n'est que la reproduction de celle présentée au Parlement belge par M. Wauwermans, largement inspirée elle-même par les lois françaises du 30 juin 1926 et du 22 avril 1927.

Les difficultés de légiférer chez nous en cette matière délicate, sont considérables. En premier lieu nous devons constater que notre législation ignore jusqu'à la notion même du fonds de commerce, organisé en France par les lois du 17 mars 1909 ainsi que du 31 juillet 1913, en Belgique par celle du 25 octobre 1919. La proposition de M. Hamer n'envisage le fonds de commerce que sous l'angle du seul droit au bail, et ne considère d'aucune façon l'ensemble des autres éléments qui le composent, notamment la clientèle, l'enseigne, l'organisation commerciale, les marques, l'outillage, etc. qui ne sont pas fonction de l'immeuble.

Est-il besoin d'insister sur l'utilité de pareille loi, de l'intérêt qu'elle présenterait pour les classes moyennes commerçantes du pays? La Chambre de Commerce profite de cette occasion pour engager vivement le Gouvernement à combler la lacune que révèle, sous ce rapport, la législation commerciale du pays et à comprendre les différentes matières auxquelles le présent avis vient de faire allusion dans une loi d'ensemble.

Ce n'est donc pas la seule réglementation du bail commercial qui puisse épuiser le problème de la propriété commerciale. Cette exclusivité comporte au contraire le risque — ainsi que le prouve l'exemple français — de mettre au second plan les fondements juridiques pour faire prévaloir une action de protection purement sociale du locataire, moyennant la transformation de son contrat de bail en véritable servitude sur l'immeuble. (Ce fait n'a d'ailleurs rien pour nous étonner dans un pays dont la législation locative générale est aussi étroitement serrée qu'en France.)

Il ne reste pas moins vrai que certains redressements à opérer sur les dispositions du Code civil, seraient désirables. Mais après l'étude consciencieuse aussi bien des législations que des propositions de lois étrangères, la Chambre de Commerce se refuse à s'engager dans la voie indiquée par le projet de loi de M. Hamer, qui d'une part lui paraît trop étroit, et de l'autre — pour des raisons que nous analyserons plus loin — trop audacieux. Nous avons déjà dit que M. Hamer s'est inspiré en principe de la proposition de M. Wauwermans, tout en exagérant parfois les effets de celle-ci par des emprunts faits à la loi française. Comme la Chambre des Représentants de Belgique a écarté le dit projet Wauwermans, pour prendre le *projet analogue de M. Janson* comme base de discussion, on peut juger opportun de nous guider sur l'exemple de notre allié économique.

Qu'il nous soit permis d'exposer ici brièvement les trois propositions de M. Janson, telles qu'elles ont été retenues par la Chambre belge.

1° Interdiction du pacte commissaire.

Usant de la liberté des conventions, les parties stipulent fréquemment que la seule inexécution d'une des obligations, même accessoire du bail, permettra au bailleur d'y mettre fin, par un simple acte de volonté, et sans intervention du juge. La résolution opère alors de plein droit et, pour ainsi dire, automatiquement. C'est la condition résolutoire expresse ou pacte commissaire.

Ce pacte est dangereux entre les mains d'un créancier rigoureux. Il paraît inique dans les contrats dont l'exécution est destinée à se développer pendant un long terme. Une faute minime, tel le retard d'un jour ou d'une heure dans le paiement du loyer échu, peut faire résilier un bail qui aurait encore bien des années à courir. Cette disproportion entre la faute et la sanction justifie la nullité du pacte commissaire. *Le juge aura donc toujours à apprécier selon les circonstances.*

2° Annulation de l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble,

si cet immeuble est destiné principalement à l'exercice d'un commerce et lorsque la cession ou la sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce. A condition que rien ne soit changé à la destination.

Le droit de bail étant une créance, il se trouve cessible de par le droit commun. Mais la cession peut lui être interdite par une stipulation formelle, devenue de style. Les inconvénients de cette interdiction sont assez graves.

Si le commerce ne peut plus être continué dans l'immeuble par suite de l'insuccès du preneur, ou sa maladie ou son décès, il demeure rivé à un immeuble déterminé. D'autre part, dans les immeubles commerciaux il est bien rare que le bail soit accordé *intuitu personae*. La maison de commerce est avant tout un capital dont le rendement seul importe. Malgré l'interdiction de céder ou de sous-louer il peut d'ailleurs devoir subir, contre son gré, d'autres locataires inconnus de lui, notamment en cas de décès (où les droits passent aux héritiers) ou en cas de faillite. La formule de l'art. 1717 du Code civil, qui déclare que la clause d'interdiction est toujours de rigueur, a rompu avec les principes d'équité reconnus par l'ancien droit, principes qu'il s'agit de rétablir dans notre matière. Ajoutons que le droit allemand (B. G. B. § 549) ignore entièrement une rigueur aussi stricte.

Les intérêts en cause recevront satisfaction, si l'interdiction n'est déclarée non-avenue qu'à la condition que le bail soit cédé en même temps que le fonds de commerce ; si le droit de refus est réservé au bailleur qui peut faire valoir de justes motifs, et si, en dernier lieu celui-ci a la faculté d'augmenter à cette occasion le loyer dans la mesure où'il dépasse la valeur locative antérieure. En outre il pourra, le cas échéant, exiger des sûretés suffisantes.

De cette façon la clause d'interdiction absolue n'aura plus d'autre effet que celui attribué déjà aujourd'hui par une jurisprudence constante à la clause très usitée, qui subordonne la cession ou la sous-location à l'agrément « exprès », respectivement même « écrit », du propriétaire.

Un amendement a été, au cours des débats devant la Chambre des Représentants, apporté au projet primitif. Il y est dit que lorsque le bailleur s'est réservé une partie de l'immeuble pour l'habiter lui-même ou y faire habiter sa famille, l'interdiction de cession restera valable. Cette restriction nous paraît raisonnable,

3° Droit à une indemnité en cas d'éviction.

En principe il y a deux systèmes en présence. Le premier, qui est à la base de la loi française, reconnaît au fonds de commerce le caractère d'une richesse matérielle, d'une propriété existant en toute indépendance de l'immeuble, auquel on l'attache néanmoins si intimement que les deux propriétés se confondent parfois. Voici les conséquences de cette thèse : Le propriétaire qui use de son droit de congé détruit par là-même le fonds de commerce, soit la richesse d'autrui, et doit donc la valeur de ce fonds comme réparation du tort causé. Cette indemnité peut en certaines circonstances être tellement forte, qu'elle atteint de près la valeur de l'immeuble, ce qui signifie qu'elle l'absorbe. La propriété immobilière, frustrée du droit de disposition, se voit anéantie dans son essence.

Même en droit pur, pareil système ne peut être guère soutenable, attendu qu'il se heurte au principe que celui qui use — (sans abuser) — de son droit, ne saurait léser personne. Au point de vue pratique les opinions, même parmi le monde des locataires, sont loin d'être unanimes. Un reproche contre lequel la loi ne saurait être défendue en aucun cas, c'est d'être une intarissable source de procès.

Un second système qui lui a été adopté par la loi française, part d'une constatation de fait. On n'y analyse aucunement le concept du « fonds de commerce », nouveauté juridique trop controversée pour y échafauder des édifices législatifs ; l'on se contente d'observer que le dit fonds trouve des acheteurs, qu'il représente donc une valeur, grâce à laquelle le propriétaire qui l'a vu attacher à son immeuble, peut profiter aux dépens du locataire qui l'y a attachée. Voilà l'exemple dont M. Janson s'est inspiré. Son projet de loi est l'œuvre d'un civiliste, qui se refuse à saper les fondements du Code civil, attendu qu'il ne voit rien par quoi les remplacer. Effrayé encore par le caractère négatif de l'expérience française, il cherche dans le droit traditionnel les principes qui pourraient parer aux abus décrits. C'est ainsi qu'il trouve une indemnité à rattacher à la notion classique de l'enrichissement sans cause.

Pour ce qui concerne la question de droit, il est pour le moins discutable si un enrichissement peut être considéré comme étant injuste ou sans cause, s'il provient d'un contrat librement engagé.

En fait il faut convenir que cette proposition est beaucoup moins voûtante que la loi française. Mais si

la Chambre de Commerce ne peut pas donner son agrément à cette formule, c'est qu'elle y voit encore une atteinte à la libre disposition de la propriété, et qu'elle en redoute les conséquences tant dans l'ordre économique que moral.

Les valeurs immobilières seraient défavorablement influencées et la construction s'en ressentirait à la longue par voie indirecte. Ensuite la thèse du dédoublement du droit de propriété matériel par un droit de propriété abstrait sur un seul et même objet, se trouve maintenu dès qu'on impose une indemnité. Cette thèse finirait par conduire à des déductions dangereuses : le directeur fera valoir des droits sur l'usine, l'acteur sur la pièce, le commis sur la clientèle, et ainsi de suite jusqu'à l'infini.

Ce qu'il y a de plus à craindre, c'est que la proposition de M. Janson ne contienne, du moins au même titre que la loi française, le danger d'une multitude de procès. Tout étant abandonné à une équité non définie, aucun droit n'est limité, et les procès naîtront à la simple base des appréciations et des sentiments personnels.

Ce projet de loi, d'une brièveté trompeuse, laisse par conséquent subsister d'innombrables difficultés d'exécution, dont une des plus redoutables sera assurément l'expertise. Elle est même muette sur les questions de principe les plus importantes, comme p. ex. celle de la liberté des prix et laisse ainsi même les parties de bonne foi dans l'ignorance de leurs droits.

* * *

La Chambre de Commerce ne se cache pas que la hausse des loyers commerciaux prend parfois en ce moment des allures disproportionnées. Mais comme elle tient compte de la complexité des données économiques, elle ne peut avoir aucune confiance dans une limitation légale des prix, respectivement dans une fixation arbitraire en dehors des lois de l'offre et de la demande. Les indices qui annoncent un fléchissement sérieux dans la conjoncture exceptionnelle des prix des loyers, se multiplient, et la probabilité de revers économiques exercera une plus forte pression que toutes les dispositions législatives possibles.

Si pour toutes les raisons qui se dégagent du présent avis la Chambre de Commerce ne peut recommander le projet de M. Hamer, soumis à son examen, elle exprime par contre le vœu qu'il soit tenu compte dans la mesure du possible des revendications légitimes du commerce. Le louage commercial est un contrat de nature au moins aussi spécial que le bail à ferme, auquel le Code de commerce consacre 15 articles. Les besoins de la vie moderne, dans laquelle le commerce occupe une place dont l'importance ne pouvait être soupçonnée du temps de l'élaboration du Code, rend nécessaire une adaptation. Les investissements de capitaux d'un établissement commercial exigent un temps d'amortissement approprié. Même si la volonté des parties ne l'a pas expressément stipulé, la bonne foi des contractants sous-entend tacitement cette règle.

En ce sens la Chambre de Commerce prend la liberté de formuler une contre-proposition de loi, qui fera abstraction des principes mis en avant par les législateurs étrangers, principes qui lui paraissent soit discutables en eux-mêmes, soit peu adaptés à notre situation.

L'unique fondement juridique sera le concept de *l'abus du droit*, qui a obtenu droit de cité dans la science juridique moderne. Cette notion tend à empêcher l'exercice vexatoire d'un droit pratiqué sans motif légitime et d'une manière anti-sociale. Dans le problème qui nous occupe il s'agira de reconnaître à l'ancien locataire, comme à celui pour lequel les intérêts les plus vitaux sont en jeu, un droit de préférence — à conditions égales — sur ses compétiteurs. (Sauf le cas où le bailleur pourrait faire valoir de justes causes d'exclusion.)

On maintiendra donc une entière liberté de principe dans la formation des prix, liberté que la Chambre de Commerce juge indispensable à une économie saine.

La proposition se borne à un *droit de prélocation à conditions égales*. Avant la séparation le propriétaire se trouverait par conséquent obligé de traiter avec l'occupant actuel. Selon les circonstances cela peut être un droit important. Les propriétaires ne sauraient réclamer contre les nouvelles charges, d'ordre plutôt moral, qu'on leur impose. Car les prérogatives dont la loi les a gratifiés, notamment en ce qui concerne le

priviège du bailleur en cas de faillite, leur imposent l'obligation d'une entière bonne foi dans l'exécution du contrat.

Il suffira pour atteindre cet effet d'inscrire dans la loi un droit de préférence pour le locataire établi, à conditions égales. Si les deux contractants sont seuls en présence, et ne peuvent s'arranger sur les conditions, celles-ci seront déterminées par un ou trois experts, choisis, à défaut des parties, par le Président du tribunal.

Si le bailleur justifie d'une offre sincère et réelle faite par un tiers, le loyer sera déterminé à ce montant. Décider autrement serait léser le propriétaire qu'on empêcherait d'user de son droit. Mais s'il y a eu fraude de sa part, le locataire — qu'il eût été évincé ou qu'il soit resté sur les lieux — pourra réclamer le triple de la différence annuelle entre le loyer réellement payé et le montant de l'offre truquée.

La fraude, évidemment, ne sera pas impossible. Mais elle présente quand même de sérieux inconvénients. D'abord la possibilité de la découverte fera hésiter le bailleur devant cet acte de mauvaise foi, et ensuite la nécessité de payer de sensibles droits d'enregistrement en trop, est un nouvel embarras. Le but auquel la Chambre de Commerce s'est d'ailleurs bornée, c'est d'obtenir que le propriétaire préfère à attribuer naturellement, en cas de concurrence, dès que les conditions des deux compétiteurs sont quelque peu égales; le bail à l'ancien locataire. Mais on aurait tort de vouloir enchaîner ensemble deux parties contractantes; dont l'une voudrait par tous les moyens amener une séparation. Il serait injuste encore d'offrir à celle-ci comme seule échappatoire la tromperie. Elle peut se séparer à la fin du bail sans aucune obligation, outre le cas de griefs légitimes, si elle veut occuper personnellement, si elle veut reconstruire ou transformer, ou bien si elle change la destination de l'immeuble.

Il est prudent de renfermer le droit de prélocation du locataire dans un laps de temps limité, afin de ne pas le transformer en servitude. C'est ce que fait d'ailleurs en principe la législation française qui subordonne la protection commerciale à une occupation de deux resp. de trois ans, et la législation anglaise qui en fixe un maximum. De cette façon le droit de prélocation ne jouerait que entre la troisième et la quinzième année.

A la base de ces considérations la Chambre de Commerce propose à l'avis favorable du Conseil d'Etat un avant-projet de loi dont le texte qui suit indique les principales idées directrices. Pour bien marquer qu'il ne s'agit pas d'opposer deux catégories de citoyens, il serait recommandable de suivre l'exemple du projet Janson et d'intercaler les articles à suivre au droit commun du Code civil.

Arrêté du 28 octobre 1936, concernant l'importation de viandes fraîches.

*Le Ministre d'Etat,
Président du Gouvernement,*

Vu la loi du 29 juillet 1912, sur la police sanitaire du bétail; ainsi que les règlements pris en vue de l'exécution de cette loi;

Vu l'arrêté du 23 mai 1932, concernant l'importation de viandes fraîches, ainsi que celui modificatif du 18 janvier 1935, sur la même matière;

Arrête :

Art. 1^{er}. Jusqu'à disposition ultérieure, et sans préjudice des dispositions de la loi du 28 mars 1903, concernant le contrôle des viandes importées de

Beschluß vom 28. Oktober 1936, über die Einfuhr von frischem Fleisch.

Der Staatsminister,
Präsident der Regierung,

Nach Einsicht des Gesetzes vom 29. Juli 1912 über die Viehseuchenpolizei, sowie der Ausführungsreglemente zu diesem Gesetz;

Nach Einsicht des Beschlusses vom 23. Mai 1932; über die Einfuhr von frischem Fleisch, sowie des Abänderungsbeschlusses vom 18. Januar 1935, über denselben Gegenstand;

Beschließt:

Art. 1. Bis auf weiteres und unbeschadet der Bestimmungen des Gesetzes vom 28. März 1903, betreffend die Kontrolle des aus dem Auslande

l'étranger, l'importation de viandes fraîches, de quelque espèce et de quelque provenance qu'elles soient, est soumise aux formalités ci-après :

1° Toutes les viandes fraîches destinées à l'importation doivent provenir d'un abattoir public du pays d'origine. Sous peine d'être refoulé à la frontière, tout envoi devra être accompagné d'un certificat du directeur de l'abattoir de provenance contenant la spécification de la marchandise et l'attestation en due forme, qu'au moment de l'abatage les animaux ont été trouvés exempts de toute maladie contagieuse.

2° La viande importée devra être dirigée immédiatement vers l'abattoir public du lieu de destination où elle sera soumise à l'examen du directeur de l'abattoir avant de pouvoir être livrée à la vente.

Art. 2. Sauf autorisation spéciale à délivrer par le Ministre de l'Agriculture, l'entrée dans le pays ne pourra avoir lieu que par chemin de fer par les stations de Bettembourg, Rodange, Kleinbettingen, Troisvierges et Wasserbillig. — L'importation n'est permise que les mardi, mercredi, jeudi et samedi de chaque semaine.

Art. 3. Les frais de contrôle et autres sont à la charge de l'importateur.

Art. 4. Les contraventions aux dispositions du présent arrêté seront punies des peines prévues par la loi du 29 juillet 1912, sur la police sanitaire du bétail, et les règlements pris en vue de l'exécution de cette loi.

Art. 5. Toutes les dispositions antérieures contraires au présent arrêté sont abrogées.

Art. 6. Le présent arrêté sera publié au *Mémorial*.

Luxembourg, le 28 octobre 1936.

*Le Ministre d'Etat,
Président du Gouvernement,
Jos. Bech.*

eingeführten Fleisches, ist die Einfuhr frischen Fleisches jeder Art und jeder Herkunft den folgenden Förmlichkeiten unterworfen:

1. Das zur Einfuhr bestimmte frische Fleisch muß aus einem öffentlichen Schlachthofe des Herkunftslandes kommen. Auf die Gefahr hin an der Grenze zurückgeschoben zu werden muß jede Sendung von einem durch den Direktor des Schlachthofes aus dem das Fleisch kommt ausgestellten Zeugnis begleitet sein, das die genaue Bezeichnung der Ware und die regelrechte Bescheinigung enthält, daß bei der Schlachtung die Tiere frei von jeder ansteckenden Krankheit befunden wurden.

2. Das eingeführte Fleisch muß unverzüglich an den öffentlichen Schlachthof des Bestimmungsortes weitergeleitet werden, allwo es vor dem Verkauf durch den Direktor des Schlachthofes untersucht wird.

Art. 2. Vorbehaltlich einer besonderen, durch den Ackerbauminister auszustellenden Ermächtigung, kann die Einfuhr nur per Eisenbahn über die Stationen Bettembourg, Rodingen, Kleinbettingen, Ufflingen und Wasserbillig erfolgen. — Die Einfuhr ist nur Dienstags, Mittwochs, Donnerstags und Samstags einer jeden Woche gestattet.

Art. 3. Die Kontroll- und sonstigen Gebühren bleiben zu Lasten des Importeurs.

Art. 4. Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieses Beschlusses werden mit den durch das Gesetz vom 29. Juli 1912, sowie den durch die in Ausführung dieses Gesetzes erlassenen Reglementen vorgesehenen Strafen bestraft.

Art. 5. Abgeschafft sind alle vorherigen Bestimmungen die diesem Beschluß zuwiderlaufen.

Art. 6. Dieser Beschluß soll im „Memorial“ veröffentlicht werden.

Luxembourg, den 28. Oktober 1936.

Der Staatsminister,
Präsident der Regierung,
Jos. Bech.

Arrêté du 29 octobre 1936, concernant l'allocation de subsides pour la construction de petites étables et en faveur d'améliorations hygiéniques dans les maisons insalubres.

Le Ministre du Travail et de la Prévoyance sociale,

Vu la loi du 11 avril 1936, concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 1936, notamment l'art. 285^{ter} des dépenses ;

Vu l'arrêté ministériel du 8 juillet 1933, concernant l'allocation de subsides pour la construction de petites étables et en faveur d'améliorations hygiéniques dans les maisons insalubres ;

Arrête :

Art. 1^{er}. Le crédit de 100.000 francs prévu par l'art. 285^{ter} du budget des dépenses pour l'exercice 1936 sera employé jusqu'à concurrence de 60.000 francs à l'allocation de subsides en faveur d'améliorations hygiéniques et le restant à des primes pour la construction de petites étables.

Art. 2. Ces subsides ne seront payés que pour les étables construites et les améliorations exécutées après le 1^{er} janvier 1936.

Art. 3. Pour le surplus les dispositions du susdit arrêté ministériel du 8 juillet 1933 resteront en vigueur.

Art. 4. Le présent arrêté sera inséré au *Mémorial* et entrera en vigueur le jour de sa publication.

Luxembourg, le 29 octobre 1936.

*Le Ministre du Travail
et de la Prévoyance sociale,*
P. Dupong.

Beschluß vom 29. Oktober 1936, betreffend Bewilligung von Subsidien zwecks Erbauung kleiner Stallungen und Ausführung hygienischer Verbesserungen an ungesunden Wohnungen.

Der Minister der Arbeit
und der sozialen Fürsorge,

Nach Einsicht des Gesetzes vom 11. April 1936, betreffend das Staatsbudget der Einnahmen und Ausgaben für das Jahr 1936, insbesondere des Art. 285^{ter} der Ausgaben ;

Nach Einsicht des Ministerialbeschlusses vom 8. Juli 1933, betreffend die Bewilligung von Subsidien zwecks Erbauung kleiner Stallungen und Ausführung hygienischer Verbesserungen an ungesunden Wohnungen ;

Beschließt :

Art. 1. Der durch Art. 285^{ter} der Ausgaben laut Staatsbudget für das Jahr 1936 vorgehene Kredit von 100.000 Franken wird bis zum Betrag von 60.000 Franken zur Gewährung von Subsidien für hygienische Verbesserungen und der Rest zur Erbauung von Kleinstallungen verwendet.

Art. 2. Diese Subsidien werden nur bewilligt für die nach dem 1. Januar 1936 erbauten Kleinstallungen und vorgenommenen hygienischen Verbesserungen.

Art. 3. Im Übrigen bleiben die Bestimmungen des erwähnten Ministerialbeschlusses vom 8. Juli 1933 in Kraft.

Art. 4. Dieser Beschluß soll im „*Mémorial*“ veröffentlicht werden, und tritt am Tage seiner Veröffentlichung in Kraft.

Luxemburg, den 29. Oktober 1936.

Der Minister der Arbeit
und der sozialen Fürsorge,
P. Dupong.

Arrêté du 30 octobre 1936, concernant la perception de droits spéciaux sur l'importation de certains produits soumis à licence.

*Le Ministre d'Etat,
Président du Gouvernement,*

Vu la loi du 15 juillet 1935, approuvant la Convention du 23 mai 1935, instituant entre le Grand-Duché de Luxembourg et la Belgique un régime commun en matière de réglementation des importations, des exportations et du transit ;

Arrête :

Art. 1^{er}. La délivrance des autorisations d'importation de certaines viandes préparées et du saindoux reste subordonnée à la perception des droits spéciaux mentionnés ci-après :

Saindoux : 50 centimes le kilogramme ;

Viandes préparées reprises sous les rubriques ci-après du tarif des droits d'entrée :

210 et 214 — 1 fr. 50 c. le kilogramme ;

212 et 213 — 1 fr. le kilogramme.

Art. 2. Le présent arrêté entrera en vigueur le jour de sa publication au *Mémorial*.

Luxembourg, le 30 octobre 1936.

*Le Ministre d'Etat,
Président du Gouvernement,
Jos. Bech.*

Beschluß vom 30. Oktober 1936, betreffend die Erhebung von Spezialgebühren bei der Einfuhr gewisser lizenzpflichtiger Produkte.

*Der Staatsminister,
Präsident der Regierung,*

Nach Einsicht des Gesetzes vom 15. Juli 1935, betreffend Genehmigung des am 23. Mai 1935 zwischen dem Großherzogtum Luxemburg und Belgien abgeschlossenen Abkommens, das für Luxemburg und Belgien ein gemeinsames Regime zur Regelung der Ein-, Aus- und Durchfuhr einrichtet;

Beschließt:

Art. 1. Die Ausstellung der Ermächtigungen für gewisse Fleischpräparate und Schmalz bleibt der Erhebung folgender Spezialgebühren unterworfen:

Schmalz: 0,50 Fr. pro Kilogramm;

Fleischpräparate unter Tarifnummer:

210 und 214 — 1,50 Fr. pro Kilogramm;

212 und 213 — 1 Fr. pro Kilogramm.

Art. 2. Gegenwärtiger Beschluß tritt am Tage seiner Veröffentlichung im „*Mémorial*“ in Kraft.

Luxembourg, den 30. Oktober 1936.

*Der Staatsminister,
Präsident der Regierung,
Jos. Bech.*

Arrêté du 28 octobre 1936, concernant le tarif des douanes.

Le Ministre des Finances,

Vu l'art. 4 de la Convention du 25 juillet 1921, établissant une Union économique entre le Grand-Duché et la Belgique ;

Vu l'arrêté royal belge du 23 octobre 1936 concernant le tarif des douanes, paru au *Moniteur belge* du 25 octobre 1936, pages 6908 et 6910 ;

Après délibération du Gouvernement en Conseil ;

Arrête :

Article unique. L'arrêté royal belge du 23 octobre 1936 précité sera publié au *Mémorial* pour être exécuté au Grand-Duché à partir de sa mise en vigueur en Belgique.

Luxembourg, le 28 octobre 1936.

Le Ministre des Finances,

Arrêté royal belge du 23 octobre 1936, concernant le tarif des douanes.

Léopold III, Roi des Belges,

Vu l'art. 2 de la loi du 10 juin 1920 (1), ainsi conçu :

« Quand, pour des raisons pressantes d'ordre économique, des changements doivent être apportés d'urgence au tarif des douanes, le Gouvernement est autorisé à prescrire l'application anticipée de nouveaux droits, sous la condition de déposer aux Chambres, immédiatement si elles sont réunies, sinon dans leur plus prochaine session, un projet de loi qui ratifie la mesure.

« Si le projet n'est pas adopté, les droits perçus ou, le cas échéant, l'excédent de ces droits par rapport à ceux qui ressortent de l'ancien tarif, seront restitués dans la forme à déterminer par le Ministre des Finances » ;

Considérant que, dans les circonstances actuelles, il y a lieu d'aménager le régime douanier des marchandises désignées ci-après ;

Nous avons arrêté et arrêtons :

Art. 1^{er}. A partir du 28 octobre 1936 le tableau des droits d'entrée annexé à la loi du 8 mai 1924 (2) est modifié comme suit :

Numéros du tarif.	MARCHANDISES.	Droits d'entrée.		Coefficient de majoration.
		Base.	Quotité en tarif minimum.	
Ex 6	Poissons, crustacés et mollusques, vivants, frais ou congelés :		Fr. c.	
	a) Huîtres :			
	1. Dites « portugaises »	100 kil.	57 50	—
	2. Plates d'Europe, ne pesant pas plus de 30 grammes la pièce (*)	100 kil.	57 50	—
	3. Autres	100 kil.	345 —	—
	(*) Ne sont admis à ce droit que les envois d'un poids brut de 3,000 kilogrammes au moins, importés de janvier à avril (inclus) à destination de parcs à huîtres agréés par l'Administration des douanes, aux conditions qu'elle détermine d'accord avec l'Administration de la Marine.			
Ex 78	Citrons, oranges et similaires :			
	Ex b) Importés autrement :			
	3. Pamplémousses :			
	A. Importées pendant la période du 15 octobre au 15 avril		Exemptes.	
	B. Importées pendant les autres périodes	100 kil.	20 —	—
		(poids brut).		
581	Toile à calquer ou transparente :			
	a) En petites feuilles de dimensions inférieures à 150 centimètres carrés		Exempte.	
	b) Autre	100 kil.	863 —	—

(1) *Mémorial* 1922, n° 29bis, page 56.

(2) *Mémorial* 1924, page 753.

Art. 2. Les taux prévus ci-dessus sont exempts du décime et demi additionnel fixé par la loi du 23 mars 1932 (1). En tarif maximum, lesdits taux sont portés au triple.

Notre Ministre des Finances est chargé de l'exécution du présent arrêté.

(1) *Mémorial* 1932, page 197.

Avis. — Enseignement primaire. — Par arrêté grand-ducal du 28 octobre 1936, M. Michel *Reuland*, inspecteur d'écoles de l'arrondissement Luxembourg I, a été nommé inspecteur principal de l'enseignement primaire. — 30 octobre 1936.

Avis. — Examens en philosophie et lettres, préparatoires au professorat. — Le programme d'histoire vient d'être modifié, notamment par rapport aux points ci-après : 1° le programme d'histoire contemporaine à étudier pour la candidature comprend la période depuis 1789 (donc également l'époque subséquente à 1918) ; 2° au doctorat, l'examen écrit (aussi bien que l'examen oral) portera pour les spécialistes sur toute la matière du programme (y compris donc la période depuis 1789) ; 3° pour l'histoire des Temps modernes, l'étude des manuels d'Aimond est recommandée aux candidats. — Un exemplaire du nouveau programme détaillé est délivré aux intéressés, sur leur demande, par les bureaux de l'instruction publique. — 28 octobre 1936.

Avis. — Titres au porteur. — Il résulte d'un exploit de l'huissier *Mathias Hommel* à Luxembourg, en date du 29 octobre 1936 que mainlevée pure et simple a été donnée de l'opposition signifiée par exploit du même huissier en date du 4 mai 1936, au paiement du capital et des intérêts d'une part sociale de la Société anonyme des Acieries Réunies de Burbach-Eich-Dudelange à Luxembourg, portant le n° 117957.

Le présent avis est inséré au *Mémorial* en exécution de l'art. 22 de la loi du 16 mai 1891, concernant la perte de titres au porteur. — 29 octobre 1936.