

SÉNAT

Session ordinaire de 1918.

COMPTE RENDU IN EXTENSO. — 12^e SÉANCE

Séance du jeudi 28 février.

SOMMAIRE

1. — Procès-verbal.
2. — Demande de congé.
3. — Dépôt par M. Nail, garde des sceaux, ministre de la justice, au nom de M. le ministre des finances, d'un projet de loi, adopté par la Chambre des députés, portant ouverture de crédits sur l'exercice 1917, au titre du ministère du commerce, de l'industrie, des postes et des télégraphes, 3^e section, transports maritimes et marine marchande. — Renvoi à la commission des finances et, pour avis, à la commission de la marine. — (N^o 68.)
4. — Dépôt par M. Paul Strauss d'un rapport sur la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, relative à l'acquisition de petites propriétés rurales par les pensionnés militaires et victimes civiles de la guerre. — (N^o 69.)
Dépôt par M. Guillier d'un rapport sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, relatif aux mesures contre les fraudes fiscales (art. 17 à 33 disjoints du projet de loi, adopté par la Chambre des députés, portant : 1^o ouverture au titre du budget ordinaire des services civils de l'exercice 1918 de crédits provisoires applicables aux mois de janvier, de février et de mars; 2^o autorisation de percevoir pendant les mêmes mois, les impôts et revenus publics). — (N^o 70.)
5. — Lettre de M. le président de la Chambre des députés portant transmission d'une proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, tendant à l'application à la Guadeloupe, à la Martinique et à la Réunion des lois des 8 janvier 1905 et du 16 avril 1914, modifiant divers articles de la loi du 5 avril 1884 sur l'organisation municipale, et à la modification, en tant qu'elles s'appliquent aux colonies, de certaines dispositions de l'article 133 de la même loi du 5 avril 1884. — Renvoi à la commission, nommée le 14 juin 1910, relative à l'organisation départementale et communale. — (N^o 71.)
6. — Décret retirant des projets de loi d'intérêt local, présentés au Sénat les 21, 22 décembre 1917, 31 janvier 1918 ayant pour objet d'autoriser la perception ou la prorogation de surtaxes sur l'alcool aux octrois de diverses communes.
7. — 1^{re} délibération sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, ayant pour objet de modifier l'article 4 de la loi du 4 janvier 1909, déclarative d'utilité publique d'une voie ferrée d'intérêt local de Cusset à Saint-Germain-Laval, et l'article 3 de la loi du 30 avril 1911, déclarative d'utilité publique d'un embranchement de Juré à Saint-Polgues à ladite voie ferrée.
Déclaration de l'urgence.
Adoption des deux articles et de l'ensemble du projet de loi.
8. — 1^{re} délibération sur la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, relative à la fixation, pour les officiers de l'état-major général, les officiers d'infanterie et d'artillerie coloniales, les fonctionnaires de l'intendance et les officiers du corps de santé des troupes coloniales, d'une péréquation de grades égale à celle des officiers des troupes métropolitaines des armes et services correspondants.
Déclaration de l'urgence.
Adoption de l'article unique de la proposition de loi.
9. — Discussion du projet de loi, adopté par la Chambre des députés, adopté avec modifications par le Sénat, modifié par la Chambre des députés, adopté avec de nouvelles modifications par le Sénat, modifié de nouveau

par la Chambre des députés, relatif aux modifications apportées aux baux à loyer par l'état de guerre.

Discussion générale: MM. Henry Chéron, rapporteur; de Las Cases et Louis Nail, garde des sceaux, ministre de la justice.

Discussion des articles:

- Art. 1, 2 et 3 précédemment adoptés.
Art. 4: MM. Louis Martin et Henry Chéron, rapporteur. — Adoption.
Art. 5 et 6 précédemment adoptés.
Art. 7, 8 et 9. — Adoption.
Art. 10, 11 et 12 précédemment adoptés.
Art. 13, 14, 15 et 16. — Adoption.
Art. 17 précédemment adopté.
Art. 18, 19 et 20. — Adoption.
Art. 21, 22 et 23 précédemment adoptés.
Art. 24: MM. Louis Martin et Henry Chéron, rapporteur. — Adoption.
Art. 25: MM. Louis Martin et Henry Chéron, rapporteur. — Adoption.
Art. 26, 27 et 28. — Adoption.
Art. 29: MM. Cazeneuve, Henry Chéron, rapporteur; Debierre et Paul Doumer. — Adoption.
Art. 30: MM. Tournon et Louis Nail, garde des sceaux, ministre de la justice. — Adoption.
Art. 31 et 32. — Adoption.
Observations: MM. Henry Chéron, rapporteur, et Louis Nail, garde des sceaux, ministre de la justice.
Art. 33 précédemment adopté.
Art. 34. — Adoption.
Art. 35, 36 et 37 précédemment adoptés.
Art. 38, 39 et 40. — Adoption.
Art. 41 précédemment adopté.
Art. 42: MM. Louis Martin et Henry Chéron, rapporteur. — Adoption.
Art. 43, 44, 45, 46 et 47 précédemment adoptés.
Art. 48 et 49. — Adoption.
Art. 50 précédemment adopté.
Art. 51. — Adoption.
Art. 52, 53, 54 et 55 précédemment adoptés.
Art. 56, 57, 58, 59, 60. — Adoption.
Art. 61. — Précédemment adopté.
Art. 62. — Adoption.
Art. 63: MM. Hervé, Louis Nail, garde des sceaux, ministre de la justice. — Adoption.
Art. 64. — Adoption.
Sur l'ensemble: M. de Selves, président de la commission.
Adoption, au scrutin, de l'ensemble du projet de loi.

10. — Dépôt de deux rapports de M. Capéran, au nom de la commission des chemins de fer, sur deux projets de loi, adoptés par la Chambre des députés:

Le 1^{er}, ayant pour objet: 1^o d'approuver la convention passée entre le ministre des travaux publics et des transports et les grandes compagnies de chemins de fer pour accorder au personnel des suppléments d'allocation; 2^o d'appliquer le même régime aux agents du réseau de l'Etat. — (N^o 72.)

Le 2^e, ayant pour objet: 1^o d'approuver l'avenant à la convention du 2 juillet 1917, passée le 1^{er} décembre 1917 entre le ministre des travaux publics et des transports et les grandes compagnies de chemins de fer pour accorder au personnel de leurs réseaux des suppléments d'allocation; 2^o d'appliquer le même régime aux agents du réseau de l'Etat. — (N^o 73.)

Dépôt d'un rapport de M. Catalogne sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, complétant et modifiant la loi du 19 août 1915 qui a étendu aux militaires et marins prisonniers de guerre, les dispositions de la loi du 4 avril 1915 sur le mariage par procuration des militaires et marins présents sous les drapeaux. — (N^o 74.)

Dépôt d'un rapport supplémentaire de M. Cazeneuve sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, relatif aux unités de mesure. — (N^o 75.)

11. — Règlement de l'ordre du jour.

12. — Congé.

Fixation de la prochaine séance au jeudi 7 mars.

PRÉSIDENCE DE M. ANTONIN DUBOST

La séance est ouverte à quinze heures.

1. — PROCÈS-VERBAL

M. Guillaume Chastenot, l'un des secrétaires, donne lecture du procès-verbal de la séance du vendredi 22 février.

Le procès-verbal est adopté.

2. — DEMANDE DE CONGÉ

M. le président. M. Gentilliez demande un congé d'un mois pour raison de santé.

La demande est renvoyée à la commission des congés.

3. — DÉPÔT D'UN PROJET DE LOI

M. le président. La parole est à M. le garde des sceaux.

M. Louis Nail, garde des sceaux, ministre de la justice. J'ai l'honneur de déposer sur le bureau du Sénat, au nom de M. le ministre des finances, un projet de loi, adopté par la Chambre des députés, portant ouverture de crédits sur l'exercice 1917, au titre du ministère du commerce, de l'industrie, des postes et des télégraphes, 3^e section, transports maritimes et marine marchande.

M. le président. Le projet de loi est renvoyé à la commission des finances et, s'il n'y a pas d'opposition, à la commission de la marine pour avis. (Assentiment.)

Il sera imprimé et distribué.

4. — DÉPÔT DE RAPPORTS

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

M. Paul Strauss. J'ai l'honneur de déposer sur le bureau du Sénat un rapport fait au nom de la commission chargée d'examiner la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, relative à l'acquisition de petites propriétés rurales par les pensionnés militaires et victimes civiles de la guerre.

Au nom de la commission, je demande le renvoi, pour avis, à la commission des finances.

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

S'il n'y a pas d'opposition, la proposition de loi est renvoyée à la commission des finances pour avis. (Adhésion.)

La parole est à M. Guillier.

M. Guillier. J'ai l'honneur de déposer sur le bureau du Sénat un rapport fait au nom de la commission chargée d'examiner le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, relatif aux mesures contre les fraudes fiscales (art. 17 à 33 disjoints du projet de loi, adopté par la Chambre des députés, portant: 1^o ouverture au titre du budget ordinaire des services civils de l'exercice 1918 de crédits provisoires applicables aux mois de janvier, de février et de mars; 2^o autorisation de percevoir, pendant les mêmes mois, les impôts et revenus publics).

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

5. — TRANSMISSION D'UNE PROPOSITION DE LOI

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

« Paris, le 27 février 1918.

« Monsieur le président,

« Dans sa séance du 21 février 1918, la Chambre des députés a adopté une proposition de loi tendant à l'application à la Guadeloupe, à la Martinique et à la Réunion des lois du 8 janvier 1905, et du 16 avril 1914, modifiant divers articles de la loi du 5 avril 1884 sur l'organisation municipale, et à la modification, en tant qu'elles s'appliquent aux colonies, de certaines dispositions de l'article 133 de la même loi du 5 avril 1884.

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

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

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

« Le président de la Chambre des députés,

« PAUL DESCHANEL. »

S'il n'y a pas d'opposition, la proposition de loi est renvoyée à la commission relative à l'organisation départementale et communale, nommée le 14 juin 1910. (Adhésion.)

Elle sera imprimée et distribuée.

6. — RETRAIT DE PROJETS DE LOI

M. le président. J'ai reçu de M. le ministre des finances communication du décret suivant :

« Le Président de la République française,

« Sur le rapport du ministre des finances,

« Décrète :

« Art. 1^{er}. — Sont retirés les projets de loi, adoptés par la Chambre des députés dans ses séances des 19, 20 décembre 1917 et 24 janvier 1918 et présentés au Sénat les 21, 22 décembre 1917 et 31 janvier 1918, ayant pour objet d'autoriser la perception ou la prorogation de surtaxes sur l'alcool aux octrois des communes suivantes :

Guipavas (Finistère).
Landivisiau (Finistère).
Quintin (Côtes-du-Nord).
Saint-Tropez (Var).
La Ricamarie (Loire).
Ploemeur (Morbihan).
Pont-l'Évêque (Calvados).
Rambouillet (Seine-et-Oise).
Redon (Ille-et-Villaine).
Tarascon (Bouches-du-Rhône).
Vidauban (Var).
Arcachon (Gironde).
Louviers (Eure).
Neufchâteau (Vosges).
Sauzon (Morbihan).
Saint-Pierre-Quilbignon (Finistère).
Beaumont-sur-Oise (Seine-et-Oise).
Bezons (Seine-et-Oise).
Brive (Corrèze).
Clamecy (Nièvre).
Creil (Oise).
Dieppe (Seine-Inférieure).
Draguignan (Var).
Hoëdic (Morbihan).
Honfleur (Calvados).
Houat (Morbihan).
Trégunc (Finistère).
Villeurbanne (Rhône).

« Art. 2. — Le ministre des finances est chargé de l'exécution du présent décret.

« Fait à Paris, le 25 février 1918.

« R. POINCARÉ.

« Par le Président de la République :

« Le ministre des finances,

« L.-L. KLOTZ. »

Acte est donné du décret qui sera inséré au procès-verbal et déposé aux archives. Les projets de loi sont retirés.

Le Sénat avait inscrit en tête de l'ordre du jour de la présente séance la discussion de quatre projets de loi portant perception ou prorogation de surtaxes d'octroi sur l'alcool.

Ces projets sont retirés par le décret dont je viens de donner lecture.

7. — ADOPTION D'UN PROJET DE LOI RELATIF AU CHEMIN DE FER DE CUSSET A SAINT-GERMAIN-LAVAL

M. le président. L'ordre du jour appelle la 1^{re} délibération sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, ayant pour objet de modifier l'article 4 de la loi du 4 janvier 1909, déclarative d'utilité publique d'une voie ferrée d'intérêt local de Cusset à Saint-Germain-Laval, et l'article 3 de la loi du 30 avril 1911, déclarative d'utilité publique d'un embranchement de Juré à Saint-Polgues à ladite voie ferrée.

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

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

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

L'urgence est déclarée.

Si personne ne demande la parole dans la discussion générale, je consulte le Sénat sur la question de savoir s'il entend passer à la discussion des articles du projet de loi.

(Le Sénat décide qu'il passe à la discussion des articles.)

M. le président. Je donne lecture de l'article 1^{er} :

« Art. 1^{er}. — Les deux premiers paragraphes de l'article 4 de la loi du 4 janvier 1909, déclarant d'utilité publique l'établissement, dans le département de la Loire, d'une voie ferrée d'intérêt local entre la limite du département de l'Allier, vers Cusset et Saint-Germain-Laval — déjà modifiés par l'article 3 de la loi du 30 avril 1911, déclarant d'utilité publique un embranchement de Juré à Saint-Polgues, à ladite voie ferrée — sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Pour l'application des articles 13 et 14 de la loi du 11 juin 1880 et 12 du règlement d'administration publique du 20 mars 1882, le maximum du capital de premier établissement de la ligne de la limite du département de l'Allier à Saint-Germain-Laval et de l'embranchement de Juré à Saint-Polgues, y compris les intérêts des capitaux engagés pendant la période de construction, est fixé à la somme de 4,020,300 fr. se décomposant ainsi :

« 1^{re} section, de la limite du département de l'Allier à Saint-Just-en-Chevalet : 1 million 356,000 fr. ;

« 2^e section, de Saint-Just-en-Chevalet à Saint-Polgues : 1,670,800 fr.

« 3^e section, de Juré à Saint-Germain-Laval : 993,500 fr. ;

« Le maximum de la charge annuelle pouvant incomber au Trésor est fixé à la somme de 84,426 fr.

« Jusqu'à la date de l'ouverture complète

du réseau à l'exploitation, la subvention de l'Etat pourra être allouée séparément à chacune des sections susvisées, au fur et à mesure de leur ouverture à l'exploitation, sans que cette subvention puisse dépasser :

« 1^o Pour la section de la limite du département de l'Allier à Saint-Just-en-Chevalet : 28,434 fr. ;

« 2^o Pour la section de Saint-Just-en-Chevalet à Saint-Polgues : 35,035 fr. ;

« 3^o Pour la section de Juré à Saint-Germain-Laval : 20,957 fr. »

Je mets aux voix l'article 1^{er}.

(L'article 1^{er} est adopté.)

M. le président. « Art. 2. — En dehors des modifications qui précèdent, il n'est apporté aucune dérogation aux autres prescriptions des lois des 4 janvier 1909 et 30 avril 1911. » — (Adopté.)

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi.

(Le projet de loi est adopté.)

8. — ADOPTION D'UNE PROPOSITION DE LOI RELATIVE A LA PÉRÉQUATION DES GRADES

M. le président. L'ordre du jour appelle la 1^{re} délibération sur la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, relative à la fixation, pour les officiers de l'état-major général, les officiers d'infanterie et d'artillerie coloniales, les fonctionnaires de l'intendance et les officiers du corps de santé des troupes coloniales, d'une péréquation de grades égale à celle des officiers des troupes métropolitaines des armes et services correspondants.

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

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

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

L'urgence est déclarée.

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

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

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

« Article unique. — La péréquation de grades fixée pour les officiers de l'état-major général, les officiers d'infanterie et d'artillerie, les fonctionnaires de l'intendance militaire et les officiers du corps de santé est applicable aux officiers de l'état-major général des troupes coloniales, aux officiers d'infanterie et d'artillerie coloniales, aux fonctionnaires de l'intendance et aux officiers du corps de santé des troupes coloniales.

« Par modification à l'article 9 de la loi du 7 juillet 1900, le cadre de l'état-major général des troupes coloniales est fixé par un décret. »

Personne ne demande la parole sur l'article unique?...

Je le mets aux voix.

(La proposition de loi est adoptée.)

9. — ADOPTION DU PROJET DE LOI RELATIF AUX MODIFICATIONS APPORTÉES AUX BAUX A LOYER

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi, adopté par la Chambre des députés, adopté avec modifications par le Sénat, modifié par la Chambre des députés, adopté avec de nouvelles modifications par le Sénat, modifié

de nouveau par la Chambre des députés, relatif aux modifications apportées aux baux à loyer par l'état de guerre.

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

M. Henry Chéron, rapporteur. Messieurs, le texte du projet de loi sur le régime des baux à loyer pendant la guerre, adopté par la Chambre des députés le 22 février 1918, confirme, sur la plupart des points, celui que le Sénat, avait voté, à titre transactionnel, le 3 août 1917. Aussi, votre commission, désireuse d'en finir avec un problème qui ne pourrait que s'aggraver par de nouveaux ajournements, vous propose-t-elle de ne pas élever d'objections sur les derniers points demeurés en litige et de ratifier purement et simplement le projet, tel qu'il est sorti, des dernières délibérations de la Chambre des députés.

Dans ces conditions, la tâche du rapporteur me paraît très simple. Après des débats multiples devant les deux Assemblées, débats au cours desquels un certain nombre de nos collègues ont pu perdre de vue les dispositions définitives qui leur sont proposées, elle consiste à analyser la loi, à résumer en quelque mots ses dispositions, et à caractériser son esprit; cela aussi bien pour lui mériter l'adhésion du Sénat que pour la vulgariser, au lendemain de sa promulgation. (Approbation.)

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

M. le rapporteur. Notre loi a tout d'abord pour résultat de mettre fin au régime des moratoires. Toutes les contestations entre propriétaires et locataires, nées par suite de la guerre et relatives à la résiliation ou à l'exécution des baux à loyer, seront désormais régies par les dispositions exceptionnelles et temporaires que notre projet de loi édicte.

M. Charles Riou. Les moratoires sont abrogés par la loi?

M. le rapporteur. Les mots « exceptionnelles et temporaires » caractérisent pour l'avenir le retour au droit commun, dès que les délais, impartis par la loi et basés sur les circonstances qui l'ont motivée, seront arrivés à expiration.

Sur la cessation du régime des moratoires, je vais répondre d'une manière directe à la question posée par notre distingué collègue, M. Riou. Le Sénat avait inséré dans la loi, à cet égard, une disposition expresse. La commission de la Chambre, dans le texte qu'elle proposait à l'autre Assemblée, avait repris cette disposition. Au cours de la discussion, la Chambre l'a fait disparaître; mais les orateurs, y compris l'orateur du Gouvernement, ont été unanimes pour reconnaître qu'une fois la loi promulguée, le régime des moratoires cesserait de plein droit.

M. Nail, garde des sceaux, ministre de la justice. Parfaitement!

M. le rapporteur. M. le garde des sceaux a déclaré expressément...

M. le président de la commission. Devant notre commission également.

M. le rapporteur. ...que s'il acceptait la suppression de l'article, c'était qu'il le considérait comme superfétatoire.

M. le président de la commission. Et dangereux.

M. le rapporteur. Il a renouvelé cette déclaration devant la commission. Il a même ajouté qu'il considérait que le texte présenté par la commission de la Chambre aurait eu des inconvénients, car il aurait pu établir, pendant quelques semaines, une

confusion entre le régime des moratoires et celui de la loi; mais qu'il n'y avait pas de doute, et que le régime des moratoires cessait bien, de plein droit, avec la promulgation de la loi.

M. le garde des sceaux. Nous sommes entièrement d'accord.

M. le rapporteur. Nous sommes entièrement d'accord, dit M. le garde des sceaux. Nous appellerons, du reste, M. le ministre, s'il le veut bien, à renouveler dans un instant cette déclaration à la tribune.

Donc, monsieur Riou, pas d'équivoque possible.

M. Charles Riou. Très bien!

M. le rapporteur. C'est la loi, une fois promulguée, qui régira, pendant la guerre, les rapports des propriétaires et des locataires: aucun moratoire nouveau n'est légalement possible en dehors de ceux que la loi elle-même détermine expressément.

Notre loi, vous le savez, se divise en quatre parties. La première est relative aux résiliations; la seconde traite des exonérations et délais; la troisième régle le fonctionnement de la juridiction arbitrale; la quatrième renferme des dispositions générales et aussi des dispositions spéciales et importantes qui sont relatives à la prorogation des baux.

Dans la première partie, sans porter atteinte aux causes de résiliation qui résultent de la liberté des conventions, la loi accorde des facilités spéciales de résiliation à tous les locataires victimes de la guerre ou à leurs ayants droit.

Si le locataire a été tué à l'ennemi ou est décédé des suites de blessures reçues, ou de maladie contractée à la guerre, le bail est résilié de plein droit sans indemnité, sur la déclaration de la veuve, des héritiers en ligne directe, ou, à leur défaut, des héritiers collatéraux qui habitaient ordinairement les lieux loués avec le locataire décédé. Les autres héritiers et ayants droit du locataire tué à l'ennemi peuvent obtenir eux-mêmes la résiliation; mais elle est alors facultative, ordonnée par la commission arbitrale avec ou sans indemnité.

Elle peut être de même prononcée sans indemnité sur la demande de la femme, des enfants, ou, à leur défaut, des ascendants des locataires appelés sous les drapeaux, dont le décès, sans avoir été officiellement constaté, peut être présumé. Elle peut l'être, avec ou sans indemnité, au profit des autres ayants droit de ce locataire.

Des facilités de résiliation sont également accordées aux sociétés, dont les membres ou les gérants ont été tués à l'ennemi. Le droit de résiliation est accordé encore au locataire qui établit que, par suite de blessures reçues ou de maladies contractées sous les drapeaux, ou par suite de faits de guerre, il n'est plus en état d'exercer la profession pour laquelle il avait conclu le bail. La veuve et les héritiers des locataires qui, sans être mobilisés, ont été tués au cours de faits de guerre ou sont morts des suites de blessures ou de maladies occasionnées par ces faits, sont admis, eux aussi, à bénéficier des dispositions de la loi.

Enfin, la résiliation peut être prononcée, avec ou sans indemnité, sur la demande du locataire qui justifie que la guerre a modifié sa situation dans des conditions telles qu'il est évident que, dans sa situation nouvelle, il n'aurait pas contractées.

Pour chacun des cas de résiliation, la loi, à peine de forclusion, subordonne la recevabilité de la demande à l'observation des délais qu'elle détermine. C'est l'application du système de la « coupure », dont l'initiative fut prise à la commission par notre honorable collègue M. Touron, de la coupure entre le passé et l'avenir. Ce principe

a été posé par le Sénat. Nous le retrouvons, sous les autres titres de la loi, à plusieurs reprises. Son application seule pouvait permettre de liquider la situation si complexe, si difficile, qu'avaient créée les moratoires.

La résiliation de plein droit est encore accordée au locataire qui n'a pu emménager du fait de la mobilisation.

Messieurs, le Sénat avait insisté pour que les causes de résiliation qui peuvent profiter aux propriétaires fussent également insérées dans la loi. La Chambre des députés, cette fois, lui a donné satisfaction. Si donc un locataire emploie la chose louée à un usage autre que celui auquel elle a été destinée, et cause ainsi un dommage au bailleur; s'il ne jouit pas des lieux loués en bon père de famille; si, n'étant pas exonéré, il ne se conforme pas, pour les paiements, aux décisions de la commission arbitrale, le bailleur pourra faire prononcer la résiliation avec ou sans indemnité.

Ces causes de résiliation ne préjudicient point à celles du droit commun.

M. Jénouvrier. C'est élémentaire.

M. le rapporteur. C'est élémentaire, dit mon collègue M. Jénouvrier. Il a raison. Il n'en est pas moins exact qu'il était utile que cette disposition fût insérée dans le projet. Comme le pense notre honorable collègue, le législateur qui, dans l'intérêt de la paix publique, a entendu assurer à diverses catégories de locataires le maintien en possession des lieux loués, n'a pas voulu que ce maintien se traduisit par des abus de jouissance ou par des délits. Contre ces faits, le droit de résiliation est ouvert au propriétaire dans tous les cas, et notwithstanding toute autre disposition de la loi.

Ayant ainsi, pour tenir compte des situations créées par la guerre, mis de la manière la plus large, la faculté de résiliation à la disposition des locataires, le législateur, dans la seconde partie de la loi, accorde des exonérations et délais. Tout d'abord il permet à tout locataire, mobilisé ou non, qui justifie avoir été privé, par suite de la guerre, soit des avantages d'utilité ou d'usage de la chose louée, soit d'une notable partie des ressources sur lesquelles il pouvait compter pour faire face au paiement de ses loyers, d'obtenir de la juridiction arbitrale, dont nous parlerons dans un instant, des réductions de prix pouvant aller, à titre exceptionnel, jusqu'à l'exonération totale. La commission arbitrale doit tenir compte, tant pour admettre le droit à réduction que pour en déterminer l'étendue, de l'ensemble des revenus du locataire. Dans tous les cas, il pourra être accordé au locataire, suivant les circonstances, termes et délais pour se libérer soit en totalité, soit par fractions.

Voilà messieurs, le droit commun de la loi. Nous avons voulu que la juridiction arbitrale eût à sa disposition un texte assez souple pour apprécier équitablement et souverainement toutes les espèces qui seront portées devant elle.

C'est au locataire demandeur que le Sénat avait laissé, dans tous les cas, le fardeau de la preuve, conformément aux principes du droit commun. La Chambre a fait une distinction, selon qu'il s'agit de locataires mobilisés ou de locataires non mobilisés. S'il s'agit de locataires non mobilisés, c'est à eux qu'il appartiendra d'établir qu'ils ont été privés soit des avantages d'utilité ou d'usage de la chose louée, soit d'une notable partie des ressources sur lesquelles ils pouvaient compter pour faire face au paiement de leur loyer. Si, au contraire, le locataire est mobilisé, c'est au propriétaire qu'il appartiendra d'établir que la mo-

bilisation lui a laissé les moyens d'acquitter tout ou partie des loyers échus.

Ce renversement du fardeau de la preuve — car la question est déjà venue ci, lors de votre délibération du 3 août 1917 — vous avait profondément émus. Si, aujourd'hui, la commission vous propose néanmoins d'accepter le texte de la Chambre, c'est sous le bénéfice des observations par lesquelles l'honorable M. Ignace, rapporteur, l'a commenté et aussi sous réserve de celles par lesquelles votre commission, dans son rapport, a consacré l'accord avec la Chambre.

Voici très exactement quelle sera la situation créée par le texte en discussion :

L'article 14 de la loi, qui laisse au locataire non mobilisé le fardeau de la preuve, selon les principes du droit commun, crée une présomption en faveur du locataire mobilisé. Mais il ne faut pas en exagérer la portée. Non seulement cette présomption, comme toutes les présomptions, pourra être détruite par la preuve contraire ; mais on ne saurait demander au bailleur une preuve impossible, par exemple celle du détail des revenus du locataire mobilisé, que ce dernier peut seul connaître. Il suffira donc que le bailleur établisse le principe du maintien des ressources, qu'il prouve par exemple que le magasin d'un commerçant est resté ouvert et achalandé. Alors, comme l'a fait remarquer l'honorable M. Ignace dans son rapport à la Chambre, ce ne serait pas sans mauvaise foi que le locataire pourrait refuser de donner à son tour les indications qui lui seraient demandées sur les revenus dont le propriétaire a établi le principe.

C'est en attachant cette interprétation au texte de la Chambre, que nous vous proposons de voter l'article 14. Comme la Chambre, nous voulons éviter toute tracasserie au locataire mobilisé, mais qui est de bonne foi, mais nous ne voulons encourager ou faciliter aucun abus.

La loi ayant ainsi donné à tout locataire privé de la totalité ou d'une notable partie de ses revenus, par suite de la guerre, la possibilité d'aller faire régler son cas devant la commission arbitrale, accorde ensuite un certain nombre d'exonérations de plein droit. Pour en comprendre le mécanisme, il suffit de se rappeler que notre texte établit deux catégories de loyers. Les petits loyers au sens de la loi sont ceux qui ne dépassent pas les chiffres suivants :

A Paris, dans le département de la Seine et dans la banlieue, 500 fr. pour le locataire célibataire, 600 fr. pour le locataire marié, plus 100 fr. par enfant de moins de 16 ans ou autre personne à la charge et pour chaque fils ou membre de la famille du mobilisé qui habitait sous le même toit. Dans les communes de plus de 100,000 habitants et dans celles dont la distance des fortifications de Paris est supérieure à 25 kilomètres, sans excéder 40 kilomètres et ayant plus de 2,500 habitants, 350 fr. pour le locataire célibataire et 400 fr. pour le locataire marié, plus les majorations que nous venons d'indiquer.

Dans les communes de 20,001 à 100,000 habitants, 250 fr. pour le locataire célibataire, 300 fr. pour le locataire marié, plus les majorations, qui sont réduites à 75 fr. par enfant de moins de 16 ans, ou autre personne à la charge ou membre de la famille, mobilisé qui habitait sous le même toit. Dans les communes de 5,001 à 20,000 habitants, 150 fr. pour le célibataire, 200 fr. pour le locataire marié, plus les majorations qui sont réduites à 50 francs par personne intéressée. Dans les communes de 10,001 à 5,000 habitants, 100 fr. pour le célibataire, 150 fr. pour le locataire marié, plus les majorations de 50 fr. Enfin, dans les communes de moins de 1,000 habitants, 75 fr.

pour le célibataire, 100 fr. pour le locataire marié, plus les majorations de 50 fr.

La loi ayant fait ainsi une distinction entre ceux qu'elle considère comme les petits locataires et ceux qui sont, à ses yeux, de gros locataires, accorde l'exonération de plein droit, pendant toute la durée des hostilités et les six mois qui suivront le décret fixant leur cessation, à tous les petits locataires qui sont : ou mobilisés, ou réformés à la suite de blessures reçues ou de maladies contractées ou aggravées sous les drapeaux, ou bien attributaires soit de l'allocation militaire, soit de l'allocation des réfugiés, soit des secours de chômage régulièrement organisés par les départements et les communes, soit des secours permanents des bureaux de bienfaisance, ou enfin qui sont inscrits sur les listes d'assistance de la loi du 14 juillet 1905 (loi d'assistance aux vieillards).

Tous les petits locataires se trouvant dans ces conditions sont donc, de plein droit, dispensés de payer leur loyer pendant toute la durée de la guerre et les six mois qui suivront.

Quelle est la situation faite aux petits locataires mobilisés, mais affectés aux usines de guerre ?

Ils ne pourront se prévaloir de l'exonération dont vous venez de parler que s'ils sont occupés dans un établissement trop éloigné de leur domicile habituel pour qu'ils puissent maintenir leur habitation dans les lieux loués, ou s'ils reçoivent un traitement, un salaire, une rétribution ou une solde qui ne soient pas supérieurs de un quart à ceux qu'ils percevaient avant la guerre.

La loi accorde enfin aux petits locataires, même non mobilisés, l'exonération de plein droit de ce qu'ils restent devoir sur leurs loyers échus du 1^{er} août 1914 au 1^{er} avril 1918. Elle dit bien « sauf la faculté réservée au propriétaire de faire la preuve contraire » ; mais nous nous sommes déjà expliqués sur ce point au mois d'août 1917. Il s'agit uniquement de la preuve que le locataire aurait actuellement toutes les ressources pour payer l'arriéré. C'est une preuve presque impossible. Nous ne l'avons pas dissimulé. En ce qui concerne ces petits locataires, c'est l'exonération de plein droit pour le passé. Il y a là encore une application du système établissant une coupure entre le passé et l'avenir. Nous avons voulu, vous le comprenez, éviter les difficultés multiples, inextricables, qui seraient nées de la réclamation de l'arriéré aux occupants des petits logements. C'est une liquidation faite dans l'intérêt de la paix publique.

Quand on dit que les petits locataires sont exonérés de plein droit pour le passé jusqu'au 1^{er} avril 1918, que faut-il entendre par là ? Cela signifie, de bonne foi, qu'ils n'auront pas à payer les termes échus au 1^{er} avril 1918. C'est seulement aux termes suivants qu'ils exécuteront les décisions de la commission arbitrale ou qu'ils rempliront les conditions de leurs baux.

Messieurs, les exonérations étant ainsi prononcées à l'égard des petits locataires mobilisés, pour toute la durée de la guerre, et des petits locataires non mobilisés pour le passé, le cas de tous les autres qui prétendront que, par suite de la guerre, ils ont été privés d'une notable partie de leurs ressources et qu'ils sont, par suite, dans l'impossibilité de payer tout ou partie de leur loyer, sera réglé par les commissions arbitrales suivant le droit commun de la loi. Ce sera également la commission arbitrale qui réglera, pour l'avenir, le sort des petits locataires non mobilisés. Mais entre les locataires non mobilisés et les locataires mobilisés, la loi fait une différence : c'est que les locataires non mobilisés peuvent être appelés, quand la loi sera en vigueur, devant la

commission arbitrale, tandis que les locataires mobilisés, ainsi que nous le verrons, ne pourront être l'objet d'aucune instance pendant la durée des hostilités et pendant les six mois qui les suivront. Ils pourront, à toute époque, faire régler leur situation, s'ils le jugent convenable ; mais, en aucun cas, on ne pourra les y contraindre. Il est facile de comprendre qu'on ne peut demander à des hommes qui sont sur le front, qui se trouvent en face de tous les périls que vous connaissez, d'avoir, en plus de leurs préoccupations de chaque jour, des préoccupations litigieuses de l'arrière !

Au contraire, il fallait permettre que le cas de tous les locataires non mobilisés fût réglé par la commission arbitrale. C'est l'œuvre de notre loi.

Une circonstance particulière se présente : si les locataires exonérés à raison de leur mobilisation n'ont été mobilisés que pendant une partie de la guerre, l'exonération ne s'appliquera, en ce qui les concerne, qu'à la période de temps pendant laquelle ils auront été mobilisés. Ce même principe est appliqué à l'attributaire d'une allocation ou d'un secours, pour la période pendant laquelle il en a bénéficié. La présomption qu'un locataire, attributaire de l'allocation militaire, remplit les conditions de la loi pourra être combattue par la preuve contraire. Cette disposition a été insérée pour éviter des abus.

Il fallait, dans l'intérêt de la paix publique, éviter des expulsions. C'est encore un des buts que la loi s'est proposés. Elle maintient donc en possession des lieux loués les locataires exonérés de plein droit, pendant la période pour laquelle l'exonération est accordée. Elle maintient également en possession, pendant la durée de la guerre et les six mois qui suivront la cessation des hostilités, les locataires ayant obtenu des exonérations, soit par décision de la commission arbitrale, soit par accord avec le bailleur, à charge par eux de se conformer à ces décisions et conventions et, bien entendu, de jouir des lieux loués en bon père de famille.

Toujours dans l'intérêt de la paix publique, la loi devait éviter certaines poursuites. Pendant toute la durée de la guerre et les six mois qui suivront sa fin, toute instance, toute assignation, toute procédure d'exécution sont interdites contre les locataires mobilisés. Ces mêmes conditions profiteront aux veuves des militaires morts sous les drapeaux ou aux membres de leur famille qui habitaient avec eux les lieux loués, aux femmes des militaires disparus et aux personnes parentes ou non qui, antérieurement au 1^{er} août 1914, vivaient habituellement avec le locataire mobilisé et qui justifieront qu'elles étaient à sa charge, aux militaires réformés pour blessures de guerre ou maladies contractées ou aggravées sous les drapeaux.

La loi a réglé comme vous l'aviez voulu le cas du sous-locataire. Il pourra être mis en cause par le locataire principal devant la commission arbitrale, qui réglera le cas de chacun.

Le locataire principal qui a perçu les loyers d'un sous-locataire en devra compte au bailleur sans pouvoir invoquer pour les conserver aucune des dispositions de la loi. Un intérêt moratoire de 6 p. 100 est prévu à titre de sanction de cette disposition, destinée à réprimer des abus que la Chambre et le Sénat ont été unanimes à condamner.

C'est encore dans l'intérêt de la paix publique que la loi a pris des dispositions en faveur du locataire qui se trouve forcé de quitter les lieux loués avant le complet paiement de ses loyers. Vous vous rappelez que l'article qui vise cette situation a donné lieu, soit ici soit à la Chambre à de

très vifs et très ardents débats. Ces discussions se sont terminées par le vote d'un texte transactionnel, laissant dans le gage du propriétaire les objets non indispensables ou de luxe.

Il eût été injuste de ne pas tenir compte au locataire de bonne foi, ayant droit à des réductions ou à des exonérations, des loyers qu'il a payés depuis le 1^{er} août 1914. La loi décide que les commissions arbitrales en tiendront compte, que l'imputation en sera ordonnée en tout ou en partie sur les termes à échoir ou sur les termes demeurés impayés.

Malgré l'avis du Sénat, la Chambre a décidé que le paiement des indemnités de résiliation effectué depuis le 4 août 1914 ne mettrait pas obstacle à l'exercice des droits accordés par la loi et pourrait donner lieu à répétition. Elle a voté qu'il en serait de même à l'égard des jugements et arrêts rendus postérieurement au 1^{er} août 1914 et ayant statué sur des demandes en paiement de loyers échus depuis la guerre.

Toutefois, et c'est là une concession faite aux observations du Sénat, le texte de la Chambre stipule que les sommes payées en vertu de ces décisions ne pourront, en aucun cas, être sujettes à répétition.

La loi respecte les conventions, les transactions librement conclues entre le bailleur et le preneur, relatives à des baux intervenus depuis le 4 août 1914, sous réserve qu'aucun fait nouveau né de la guerre n'ait modifié la situation du locataire.

Il me reste, pour en finir avec cette deuxième partie de la loi, à parler de l'indemnité accordée aux petits propriétaires et des facilités données à tous les propriétaires en général, soit pour le paiement de l'impôt, soit pour l'acquittement de leurs dettes hypothécaires.

Vous vous rappelez le système auquel le Sénat s'était arrêté dans sa délibération du 3 août 1917, en ce qui concerne l'indemnité, système auquel il avait donné son adhésion, à titre de transaction et à la demande du Gouvernement. Ce système a été ratifié par la Chambre. Tous les bailleurs qui ne sont pas imposés pour un revenu net total annuel de plus de 5,000 fr. en province, de plus de 8,000 fr. dans les villes de 100,000 habitants et au-dessus, de plus de 10,000 fr. dans le département de la Seine et dans les communes de la banlieue visées par la loi et dont les locataires auront été exonérés en tout ou partie, soit par notre loi, soit par les commissions arbitrales, soit par suite de conventions librement consenties, auront droit à une indemnité servie par l'État. Cette indemnité...

M. Tournon. Ce n'est pas ce qu'on avait décidé au Sénat.

M. le rapporteur. ... sera de 50 p. 100 des loyers dont le locataire aura été déchargé, sans qu'elle puisse, ajoutée à la portion des loyers demeurés exigibles, être inférieure aux charges de la propriété et sans qu'elle puisse, d'autre part, ajoutée au revenu imposé au rôle de l'impôt général sur le revenu, procurer aux bénéficiaires un émolument total annuel supérieur au chiffre de revenu que nous venons de préciser. Entendons-nous bien, pour qu'il n'y ait pas de difficulté dans l'interprétation de cet article. Le revenu servant de critérium est le revenu imposé au rôle de l'impôt général sur le revenu de l'année précédente, réduction faite de tous abattements et de toutes déductions prévus par la loi. Par conséquent, si un propriétaire a un revenu impossible habituellement supérieur à 10,000 fr. à Paris, mais si, par suite des circonstances de la guerre, et notamment de la non-perception de ses loyers, le revenu net total annuel pour lequel il a été imposé durant l'année envisagée, déduction faite des abat-

tements et compte tenu du tarif applicable aux tranches successives, n'a pas dépassé 10,000 fr., il aura droit à l'indemnité de 50 p. 100 pour les loyers dont ses locataires auront été exonérés pendant ladite année.

M. Tournon. Voulez-vous me permettre de vous poser une question?

M. le rapporteur. Volontiers.

M. Tournon. Si je comprends bien, la somme de 10,000 fr., dans l'hypothèse que vous venez d'indiquer, doit correspondre à celle qui est multipliée par le taux de l'impôt, en vue d'obtenir la contribution à payer par le propriétaire?

M. le rapporteur. C'est bien cela; c'est le revenu net imposé.

M. Tournon. C'est l'interprétation la plus libérale et, pour éviter au Sénat une intervention plus longue, je demande immédiatement au Gouvernement s'il est bien d'accord avec M. le rapporteur.

M. Nail, garde des sceaux, ministre de la justice. Parfaitement.

M. Chauvy, commissaire du Gouvernement. Le ministre des finances est entièrement d'accord avec l'honorable rapporteur, M. Chéron, sur l'interprétation qu'il vient de donner et qu'a précisée M. Tournon.

M. Tournon. J'en prends acte et je vous remercie.

M. le rapporteur. Par conséquent, messieurs, nous voilà d'accord, et cet accord est de nature à faciliter sur un point essentiel le vote de la loi.

Quand nous disons que le revenu imposé est envisagé, réduction faite de toutes déductions et de tous abattements, nous voulons dire, réduction faite des déductions de toute nature qui sont effectuées pour le calcul de l'impôt sur le revenu : déductions pour situation de famille, intérêts des dettes ou arrérages de rente payés à titre obligatoire, contributions directes et taxes assimilées, pertes résultant d'un déficit d'exploitation, déduction pour la qualité de contribuable marié et pour les personnes à sa charge, abattement de 3,000 fr. à la base; bref, toutes les déductions et tous les abattements qui sont pratiqués pour calculer le revenu net à imposer. L'indemnité à ajouter au revenu ainsi déterminé ne pourra dépasser, comme nous l'avons dit, le revenu net de 5,000 fr. en province, de 8,000 fr. dans les villes de plus de 100,000 habitants et de 10,000 fr. à Paris et dans le département de la Seine, pour une année déterminée, revenu calculé dans les mêmes conditions.

Cette indemnité ne s'applique pas aux contribuables qui ne sont pas assujettis à l'impôt sur le revenu pour d'autres causes que la modicité de leur revenu, par exemple à certaines sociétés, excepté toutefois aux établissements publics de bienfaisance et aux sociétés d'habitations à bon marché; la loi fait même à ces établissements et à ces sociétés la faveur de leur accorder l'indemnité, sans égard au montant de leur revenu. Le texte — et ceci répond à une observation que faisait de sa place l'honorable M. Tournon — remet à une loi de finances ultérieure le soin de déterminer les voies et moyens à l'aide desquels il sera fait face au paiement de l'indemnité. C'est une question d'ordre budgétaire, sur laquelle le Sénat a déjà dit son opinion, conforme, vous le savez, aux principes généraux de la solidarité dans l'impôt.

Accordées comme rétribution d'un service rendu dans l'intérêt de la nation, comme rémunération d'une atteinte portée à la propriété, c'est-à-dire d'une véritable réquisition, les indemnités doivent être, à notre avis, payées suivant la règle ordinaire de

nos dépenses. Si la Chambre a réservé les opinions sur ce point, il importe de préciser que l'exécution de la loi ne sera pas retardée par la recherche des voies et moyens, puisque nous ne sommes pas dans un pays de spécialisation de l'impôt. L'État sera constitué débiteur dans les conditions déterminées par les articles 29 et 30, et le propriétaire indemnisé n'attendra pas après le paiement de son indemnité autrement que selon les délais déterminés par la loi.

Comment seront payées les indemnités? En dix termes annuels, sans que le premier terme puisse être inférieur à 1,000 fr., ou à la totalité de la créance, si celle-ci n'atteint pas 1,000 fr. Le premier terme sera versé dans le mois de la date de la décision ministérielle, statuant sur la demande en indemnité.

Les termes échus porteront intérêt à 5 p. 100 l'an. Il sera remis à chaque ayant droit un titre constatant sa créance, et cela dans les conditions déterminées par l'article 30 de la loi. Un arrêté du ministre des finances doit déterminer la forme de la demande et les pièces justificatives à produire.

Il appartiendra également au ministre, soit par voie d'arrêté, soit par voie de décret, de réglementer, selon les conditions énoncées par la loi, la forme du titre.

Il convient que ces décisions soient prises aussitôt après la promulgation de la loi, car les intéressés, en vérité, n'ont que trop attendu.

Voilà donc tous les petits propriétaires — et c'est la plus grosse satisfaction reçue par le Sénat dans la loi — qui vont se voir attribuer une indemnité partielle pour les loyers dont leurs locataires ont été ou seront exonérés.

Sans doute, messieurs — et ceci répond à une observation que je vois venir de la part de mon éminent collègue Jénouvrier — on ne fait pas tout ce que l'on veut dans une loi semblable et quand il faut liquider une situation complexe et difficile.

M. Jénouvrier. Je n'ai rien dit!

M. le rapporteur. Vous n'avez rien dit, mais les idées se dessinent aussi clairement sur votre physionomie que dans votre pensée même, mon cher collègue, et je vois bien l'objection que vous allez me faire.

La distinction entre les propriétaires pour l'attribution des indemnités d'après le montant de leurs revenus soulève une redoutable question de principe que je n'ai jamais songé à dissimuler.

Sans doute, c'est à tous ceux que les moratoires auront expropriés de leurs revenus qu'il eût fallu pouvoir attribuer l'indemnité. C'était le droit strict et nous l'avions, dès le premier moment, très énergiquement défendu. Cependant, étant donnée la transaction que le Gouvernement a proposée à votre commission au mois d'août 1917, n'avons-nous pas eu raison de faire un choix entre le système qui n'attribuait d'indemnités à personne, à aucun propriétaire quel qu'il fût, et celui qui vient en aide à tous les petits propriétaires, à tous ceux qui ont tant souffert des moratoires depuis le début des hostilités et dont la loi sans indemnité eût sensiblement aggravé la situation? Au surplus, ce système a été voté par l'unanimité du Sénat, le 3 août 1917; la Chambre n'a fait que ratifier sur ce point votre vote. J'espère donc qu'aujourd'hui il ne sera pas remis en discussion.

Si les petits propriétaires seuls doivent être admis à recevoir une indemnité, des facilités sont accordées à tous les petits propriétaires en général, soit en ce qui concerne le paiement de l'impôt, soit pour l'acquittement de leurs dettes hypothécaires, dès lors qu'ils auront subi un préjudice notable du fait des réductions ou exonérations

prononcées par la loi ou par les commissions arbitrales. Pour ce qui est de l'impôt, notre article 31 pose des principes analogues à ceux de l'article 5 de la loi de finances du 29 juin 1917, c'est-à-dire que toutes réductions ou exonérations de loyer prononcées par la loi ou la commission arbitrale ou en vertu du consentement du propriétaire, entraîneront une remise de l'impôt, proportionnelle à la perte de revenus subie par le propriétaire.

Et ici, je m'adresse à l'honorable commissaire du Gouvernement, représentant M. le ministre des finances. Nous souhaitons, ou plutôt nous entendons, que cet article de loi — l'article relatif à la réduction proportionnelle des impôts — soit appliqué avec plus de diligence que ne l'a été l'article 5 de la loi du 29 juin 1917. Nous signalons à M. le ministre des finances que toutes les difficultés imaginables et inimaginables ont été causées aux propriétaires qui réclamaient l'application de ce texte de loi. C'est d'abord à grand-peine qu'ils ont pu trouver des imprimés spéciaux, les formules dont ils devaient se servir pour faire leurs demandes. Ils attendent encore, dans certains départements, une réponse à la demande qu'ils ont formée, il y a plus de six mois, et qui est applicable aux contributions de 1917. Il est inadmissible que des lois soient tenues pour lettre-morte par certaines administrations publiques. Nous connaissons trop la vigilance de M. le ministre des finances et de ses collaborateurs pour ne pas être sûrs que M. le ministre rappellera ses subordonnés au respect des décisions du législateur.

Pour ce qui est des dettes hypothécaires, le texte — c'est celui que vous avez voté — dispose qu'au cas où, par le fait de la guerre, le propriétaire se trouvera privé d'une notable partie des ressources sur lesquelles il pouvait compter pour faire face au paiement de ses dettes hypothécaires, la commission arbitrale pourra lui accorder des délais, tant pour le paiement du principal, en cas d'exigibilité, que pour le paiement des intérêts, annuités ou arrérages échus pendant la durée des hostilités.

Ces délais auront pour point de départ la date d'exigibilité de la créance, et ils ne pourront dépasser trois années, plus une durée égale à celle des hostilités.

Ici, une précision est nécessaire : le Sénat avait inscrit dans cet article que la commission arbitrale pourra décider qu'au jour de la cessation des hostilités les intérêts, annuités ou arrérages impayés s'ajouteraient au capital de la dette.

La Chambre a ajouté « avec ou sans intérêts » ; elle a encore ajouté que ces annuités, arrérages ou intérêts « pourront être payés en fin de contrat ».

La Chambre a entendu tout d'abord — et sur ce point il n'y a pas de difficulté — éviter au débiteur le paiement des intérêts superposés, des intérêts des intérêts. Vous savez qu'aux termes de l'article 28 du décret du 28 février 1852 et des stipulations insérées dans les contrats de prêts du Crédit foncier, tout semestre d'annuités non payé à l'échéance produit immédiatement, et de plein droit, des intérêts au taux de 5 p. 100. Ce sont là des intérêts des intérêts, et c'est une dérogation à la prohibition de l'anatocisme, telle qu'elle est édictée par le code civil.

La commission arbitrale, en vertu du texte nouveau, pourra dispenser le débiteur des intérêts superposés ; elle respectera en revanche l'obligation de payer les intérêts simples.

Pour ce qui est de la faculté également accordée de reporter à la fin du contrat le paiement des annuités en souffrance, il est inutile — et je crois être ici pleinement d'accord

avec M. le ministre des finances — de préciser la portée du texte.

Il ne faudrait pas y voir, pour la commission arbitrale, l'alternative de refuser les délais ou d'accorder des délais coïncidant avec la durée exacte des contrats. Le texte visé par la Chambre donne aux commissions arbitrales la faculté d'accorder des délais et elle en fixe seulement le terme maximum. La question offre un réel intérêt en ce qui concerne les contrats hypothécaires de longue durée.

Il suffit de se reporter à la déclaration faite par l'honorable M. Emile Bender, rapporteur de la commission de législation civile, pour voir que la Chambre, en votant le texte qui vous est proposé, a eu en vue les prêts à court terme consentis par des particuliers, les contrats hypothécaires d'espèce courante, qui sont d'une durée moyenne de 10 ans.

Il est de toute évidence que la faculté de report des annuités, en fin de contrat, attribuée aux commissions arbitrales, ne saurait s'appliquer aux prêts à long terme.

Le Crédit foncier, par exemple, consent des prêts dont la durée peut s'échelonner jusqu'à 75 ans. Permettre de reporter à la fin du contrat le paiement des annuités, ce serait lui laisser la liberté de décider que cet arriéré pourra être réglé dans 30, 40, 50 et même 70 ans. Or, un délai d'une telle durée équivaldrait à l'exonération totale de la dette.

Il suffit, pour s'en rendre compte, de rechercher, au taux de 5 p. 100, la valeur actuelle d'une somme payable à une échéance éloignée :

« 100 fr. payables dans 20 ans ne représentent actuellement que 37 fr. 689 ; 100 fr. payables dans 30 ans ne représentent actuellement que 23 fr. 137 ; 100 fr. payables dans 40 ans ne représentent actuellement que 14 fr. 204 ; 100 fr. payables dans 50 ans ne représentent actuellement que 8 fr. 72. »

« La remise pourrait donc s'élever à 62,311 p. 100 pour une durée de 20 ans, elle dépasserait 91,28 p. 100, si cette durée était de 50 ans. »

On voit, par ces chiffres, quelle serait la perte formidable qui résulterait, pour le Crédit foncier, par exemple, d'une pareille interprétation de la loi.

Si je parle du Crédit foncier, c'est qu'il n'est pas dans la situation d'un créancier hypothécaire ordinaire. Il n'est qu'un intermédiaire entre ses obligataires et ses emprunteurs. Il prête avec les fonds qu'il se procure au moyen de l'émission d'obligations et il paye les coupons avec les annuités qu'il reçoit.

En 1915, ce sont des chiffres que j'ai cités dans un précédent rapport, ses obligations étaient entre les mains de 3 millions de porteurs dont chacun possédait en moyenne moins de quatre obligations. Les emprunteurs étaient au nombre de 90,000. Le prêt fait à chacun s'élevait en moyenne à 20,000 fr. Il n'est pas possible de sacrifier les intérêts de 3 millions de porteurs, dont la plupart sont de petits rentiers, des employés, des domestiques et de petits épargnistes, à l'intérêt de 90,000 emprunteurs.

C'est donc pour les prêts hypothécaires à court terme, pour les prêts dont le capital est totalement exigible à une même date, que la loi accorde aux commissions arbitrales la faculté de reporter le paiement des annuités à la fin du contrat. Cette faculté ne saurait s'appliquer lorsqu'on se trouve en présence de tableaux d'amortissement dont le mécanisme se trouverait détruit par l'anéantissement des annuités.

Il a semblé, d'autre part, à votre commission, que ce serait interpréter d'une façon trop restrictive l'alinéa 4 de l'article 32, que de penser qu'il n'autoriserait pas les emprunteurs à demander aux commissions ar-

bitrales que les annuités impayées soient capitalisées pour être amorties en même temps que le capital de leur prêt. La commission arbitrale n'est pas du tout obligée de dire que le paiement sera exigible en une seule fois. Ce serait exclure l'amortissement qui est un paiement fractionné et échelonné pendant toute la durée du prêt et qui permet au débiteur de se libérer petit à petit. La nature même du prêt amortissable répond à l'esprit de notre loi, qui a voulu que les débiteurs eussent termes et délais pour rétablir leurs affaires.

C'est en attachant au texte voté par la Chambre cette interprétation, et c'est sous la réserve formelle des diverses observations que nous venons de produire, que nous vous demandons d'accepter le texte de la Chambre des députés.

Si le titre II de la loi nécessitait de longues explications, dont je m'excuse auprès de ceux qui ont bien voulu les entendre, il me suffira de quelques mots pour caractériser les titres III et IV.

Le titre III institue la juridiction arbitrale, et il règle la procédure à suivre devant cette juridiction. Dans chaque arrondissement ou dans chaque canton, s'il s'agit de villes qui sont divisées en cantons, il est institué une commission arbitrale des loyers, composée de deux propriétaires et de deux locataires, et présidée par un magistrat.

Les propriétaires et les locataires assesseurs sont désignés par voie de tirage au sort, sur les listes dressées dans des conditions que détermine la loi. Le magistrat sera désigné par le premier président de la cour d'appel.

La procédure est extrêmement simple. Il est, dans tous les cas, procédé, devant le président de la commission arbitrale, à un préliminaire de conciliation ; et les parties peuvent le prendre définitivement pour arbitre amiable.

L'assistance judiciaire est accordée de plein droit aux petits locataires énumérés à l'article 15.

La sentence de la commission règlera, en une décision unique pour toute la durée de la guerre et les six mois qui suivront, les rapports des parties entre lesquelles elle aura été rendue. Les décisions des commissions arbitrales ne pourront être attaquées que pour excès de pouvoir ou violation de la loi, par la voie du recours en cassation.

Messieurs, dans le titre IV de la loi se trouve réglée la question de la prorogation des baux.

Les baux et locations verbales en cours au 1^{er} août 1914 seront prorogés à la demande du locataire aux conditions fixées au bail et à compter du décret fixant la cessation des hostilités, savoir :

Ceux afférents à des locaux à usage commercial, industriel ou professionnel d'une durée égale au temps écoulé entre le décret de mobilisation et le décret fixant la cessation des hostilités.

M. Charles Riou. Le mot « baux », veut bien dire « baux écrits » ?

M. le rapporteur. Ainsi que vous le savez, mon cher collègue, le bail n'est pas nécessairement écrit, il peut être verbal. Le mot « baux » s'applique donc à tous les baux, soit écrits soit verbaux.

M. Charles Riou. Je vous remercie de cette précision.

M. le rapporteur. Les baux afférents à des locaux à usage d'habitation sont prorogés pour une durée de deux années. Si le locataire mobilisé est resté plus de deux années sous les drapeaux, la durée de la prorogation sera égale au temps pendant lequel le locataire aura été mobilisé, s'il

s'agit de locaux d'habitation rentrant dans la catégorie des petits logements.

Conformément à une observation que vous aviez faite, la Chambre a exclu du régime de la prorogation de plein droit tous les locataires ayant réalisé des bénéfices extraordinaires de guerre, dans les termes de la loi du 1^{er} juillet 1916. Ceux-là devront porter leur demande devant les commissions arbitrales, qui décideront s'il y a lieu ou non d'accorder la prorogation.

Messieurs, je m'excuse de ces longueurs (*Non! non!*); mais ces explications me paraissent indispensables.

Telle est la loi qui, après plus de deux ans de débats devant les deux Assemblées, va devenir enfin définitive, si vous voulez bien, comme nous vous le demandons, lui donner votre approbation. Née de l'accumulation des moratoires, provoquée par la nécessité de liquider une des situations les plus complexes et les plus difficiles qui se soient jamais rencontrées, elle n'offre point des solutions parfaites. Elle comporte, du point de vue juridique, certaines objections redoutables que nous ne songeons pas un seul instant à dissimuler. C'est une transaction entre tous les droits et tous les intérêts en présence, au profit de l'ordre public et de la paix sociale. Cette transaction, à notre avis, ne peut être plus longtemps ajournée, et c'est pourquoi nous faisons appel à la sagesse du Sénat pour qu'il veuille bien la consacrer.

Messieurs, d'une loi qui facilite les résiliations aussi largement que vous l'avez vu, d'une loi qui exonère de plein droit tous les petits locataires mobilisés, réformés ou réfugiés pendant la durée de la guerre, qui exonère pour le passé tous les petits locataires non mobilisés, qui permet à tous les autres d'aller faire régler leur cas par la commission arbitrale, d'une loi qui protège les mobilisés contre toutes poursuites, qui maintient leurs familles en possession des lieux loués, qui évite, du reste, dans la plus large mesure, les poursuites et les expulsions, il est impossible de dire qu'elle ne tient pas le plus large compte des circonstances et qu'elle n'a pas fait à la paix intérieure le sacrifice de bien des droits.

Elle va apporter, d'autre part — et c'est l'œuvre du Sénat — à plusieurs millions de petits propriétaires, réduits depuis trois ans à des détresses injustes et navrantes (*Très bien!*), une indemnité partielle qu'ils ont, en vérité, depuis trop longtemps attendue.

M. Jénouvrier. Quand la toucheront-ils?

M. le rapporteur. En prorogeant les baux, elle va éviter que des commerçants, victimes de la guerre, se voient remplacés dans leurs propres établissements par des concurrents plus heureux.

De même que nous comptons sur la sagesse du Sénat pour accepter un texte à l'amélioration duquel, comme le disait tout à l'heure l'honorable M. de Selves, il a très largement contribué, nous réclamons avec confiance de tous les citoyens la bonne volonté et l'esprit de conciliation qui faciliteront l'application de la loi.

Certes, la question du logement pour la population ouvrière, pour les employés, pour les petits fonctionnaires, les petits rentiers, les familles nombreuses, constitue un problème redoutable et urgent; mais ce n'est pas en aggravant la crise immobilière, en empêchant le libre jeu de la loi de l'offre et de la demande, en paralysant les constructions nouvelles, qu'on arrivera à le résoudre.

M. Jénouvrier. C'est ce qu'on fait.

M. le rapporteur. C'est en multipliant les habitations à bon marché, c'est en instituant, sur l'initiative des collectivités publiques, le logement sain et aéré pour les

familles nombreuses, c'est en appliquant à l'habitation une part des ressources du grand mouvement coopératif de demain, qu'on rendra plus aisée la solution d'une question qui intéresse à un si haut degré le bien-être, l'hygiène et la moralité de la famille. (*Très bien! très bien!*)

Le Sénat est pleinement acquis à toutes ces idées. Il sait les grands devoirs sociaux que les circonstances imposent à sa vigilance et à son patriotisme. Mais, plus le progrès lui apparaît comme nécessaire, plus il manifeste le légitime souci de le concilier avec le respect du droit de chacun. C'est là toute la signification des débats qui ont été institués à trois reprises dans cette enceinte. Puissent-ils avoir contribué à résoudre un difficile problème intérieur et à éviter des conflits sociaux dans un pays qui, pour triompher des redoutables périls auxquels il fait si courageusement face, a plus que jamais besoin de l'union des citoyens, de leur esprit de solidarité réciproque et de cette base essentielle de tout progrès et de toute confiance, qui s'appelle la sécurité du droit et de la loi. (*Vifs applaudissements. — L'orateur, en regagnant sa place, reçoit les félicitations d'un grand nombre de ses collègues.*)

M. de Las Cases. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. de Las Cases.

M. de Las Cases. Messieurs, au moment où va être votée, après plus de trois ans et demi d'attente, la loi qui est loin de leur donner satisfaction, les propriétaires des immeubles urbains vous demandent la permission d'exposer devant vous leurs doléances. Ils n'entendent en rien se livrer ici à de vaines et inutiles récriminations, mais ils voudraient mettre à néant certaines calomnies sous lesquelles on les a souvent accablés. Ils voudraient ne pas laisser violer, sans protestation, certains principes de droit qui sont la base même de notre civilisation. (*Très bien! très bien! à droite.*)

Ils voudraient enfin tirer des fautes qui ont été commises une leçon pour le présent, un enseignement pour l'avenir. Que leur malheur, qui est grand, serve à la France, telle est leur pensée patriotique; ils l'ont payé assez cher pour avoir le droit de s'exprimer librement! (*Nouvelle approbation sur les mêmes bancs.*)

Mon intervention à cette tribune m'est d'autant plus facile que je n'ai en rien l'intention d'attaquer ce qui a été fait par le Sénat. Au contraire, ce que je viens défendre devant vous, et ce que les propriétaires regrettent, c'est que la pensée qui avait été la directrice de votre loi de 1916 n'ait pas été acceptée; ce qu'ils regrettent, ce sont les déformations qu'on a fait subir à votre loi de 1916; ce que nous regrettons, c'est que ce que vous aviez fait alors n'ait pas été suivi et que l'unanimité qui avait accueilli le vote de la loi de 1916 n'ait pas indiqué à une autre Assemblée qu'elle devait l'accepter telle quelle, comme étant la véritable solution, la solution la plus parfaite qui fût possible en ce moment.

Si, en effet, cette loi de 1916 avait été votée, nous aurions évité près de deux ans du régime néfaste des moratoires. De plus, aucune des plaintes qui s'élèvent aujourd'hui dans l'esprit un peu ulcéré des propriétaires, si malheureux, n'aurait eu à se formuler.

Vous aviez fait en 1916 une loi qui, certes, n'était pas parfaite — quelles sont les lois parfaites? — mais qui était aussi parfaite que possible, étant données les circonstances. Votre loi était généreuse pour les locataires. Elle entendait que les mobilisés

ou leur famille n'eussent aucune préoccupation au sujet de leur loyer. A ces locataires ou fils de locataires qui combattent dans les tranchées, la main dans la main avec les propriétaires ou fils de propriétaires, ceux-ci n'entendaient causer aucun ennui.

De la solidarité des armes au front naissait pour eux la solidarité en dehors du front. Pour ceux-là, les moratoires. Quand, après la guerre, on pourra s'entendre, on s'entendra; on pourra se concilier, on se conciliera; mais après la guerre seulement. A ce moment, pour les mobilisés, il y aura une entente possible.

Quant à ceux qui ont subi, du fait de la guerre, un préjudice qui a diminué leur fortune, si nous nous en tenions à la rigueur du droit, c'est la convention qui fait la loi et, à moins de prouver la force majeure, ils devraient exécuter leurs contrats.

Vous avez estimé qu'à ce principe du droit il y avait, par le fait même des circonstances, une entorse à donner. Elle consistait à aller devant une commission arbitrale et à discuter, pour voir si, en raison des circonstances, il y a lieu à réduction ou à exonération du prix. Nous étions encore tous d'accord ici.

Enfin, restait un troisième point.

A côté des mobilisés, à côté des hommes qui avaient supporté de la guerre des inconvénients, des diminutions de fortune, il y avait les petits, les humbles, ceux pour qui les loyers, en temps de paix, sont choses payables, mais qui, en temps de guerre, deviennent difficiles, sinon impossibles à payer. Pour ceux-là aussi, les propriétaires entendaient être très larges et très généreux. Ils disaient à l'Etat: « Vous nous demandez de ne pas toucher aux locataires trop modestes, ayant un loyer inférieur à une certaine somme, et présumés incapables de payer. Votre pensée est aussi la nôtre; vous nous demandez de les laisser dans nos immeubles. Quel nom faut-il donner à cela? C'est une réquisition.

« En principe, celui qui opère une réquisition, doit en payer la totalité; mais nous, propriétaires, nous ne voulons pas vous demander à vous, Etat, le paiement de cette totalité. Nous ferons un sacrifice pour les petits locataires et, volontairement, nous consentons à ne recevoir que la moitié du prix de la réquisition ».

Ce geste des propriétaires avait sa valeur; cela est si vrai qu'il n'a pas été suivi par tout le monde: les fermiers, les propriétaires ruraux n'ont pas laissé réquisitionner à moitié prix; les négociants n'ont pas donné leurs marchandises à moitié prix; les usines n'ont pas travaillé à moitié prix.

Un sénateur à droite. Ah! non.

M. de Las Cases. Les fournisseurs de la guerre, eux non plus, n'ont pas fourni à moitié prix. Ils n'ont pas suivi la jurisprudence que leur ouvraient les propriétaires d'immeubles urbains.

De votre loi de 1916, les propriétaires vous étaient reconnaissants.

Il semblait que la Chambre aurait dû vous suivre. Au lieu de cela, on a monté les locataires contre les propriétaires. A une époque où la censure existait, les journaux ont laissé passer tout ce qui était de nature à exciter les uns contre les autres. On a inculqué au locataire cette idée qu'en temps de guerre il ne devait pas payer son terme et qu'on devait le loger gratuitement. Dans les meetings, dans les journaux, dans les affiches, à la tribune même du Parlement, — pas ici — on a fulminé contre M. Vautour et contre les propriétaires.

Ce que je viens de dire montre que tout cela était injuste, que toutes ces critiques étaient mal fondées et que vous aviez fait

d'accord avec les propriétaires, en 1916, acte de bons Français et de bons législateurs. (*Très bien ! très bien ! à droite et au centre.*)

Mais quel crime ont donc commis les propriétaires, et spécialement les propriétaires parisiens, pour être traités de la sorte ?

Sont-ils des usuriers ? Vendent-ils trop cher leur marchandise ? Quel est donc, je vous prie, le taux que rapporte à un propriétaire sa propriété ? La propriété moderne, si je ne me trompe, rapporte 4,5 p. 100. Le fisc, qui jamais n'estime trop bas ce qui peut lui procurer des ressources, fixe le prix des acquisitions à 5 p. 100 de revenu net. — 4,5 p. 100... 5 p. 100... cela représente-t-il un taux usuraire ? — Ces propriétaires sont-ils de mauvais Français ? Je connais beaucoup d'Aveyronnais ou de Lozériens qui ont fait une petite fortune dans le commerce parisien et qui n'ont pas voulu, comme certains, placer leur argent à l'étranger.

Ils se sont dit qu'ayant gagné leur fortune en France, c'est en France qu'ils devaient la placer et que c'est en France qu'ils devaient faire travailler. Ils ont acheté un terrain, ils ont construit, ils ont procuré un bénéfice à tous les employés, ouvriers, patrons du bâtiment ; ils ont servi ainsi à la prospérité publique. « Quand le bâtiment va, tout va », dit un vieux dicton : en agissant ainsi, ils ont accompli leur devoir de bons citoyens et de bons Français. (*Très bien ! très bien !*)

Sont-ils richissimes, ces propriétaires parisiens ?

Un grand nombre d'entre eux ont réalisé leur fortune par le travail. Il y a 80 p. 100 des propriétés parisiennes qui sont hypothéquées, ce qui indique qu'il n'y a pas dans notre grande ville que des propriétaires riches.

Que de douleurs, que de tristesses renferment les lettres que nous avons reçues à la commission ! Combien, parmi ces propriétaires, se plaignent de la situation déplorable qui leur est faite par suite des moratoria. Que de veuves ne peuvent plus élever leurs enfants sans vendre jusqu'à la bague qu'elles ont reçue à leurs fiançailles et qui était le souvenir de celui qu'elles ont perdu.

A côté des douleurs physiques, que de douleurs morales ! par suite de cet état d'esprit que l'on a créé, souvent le propriétaire n'ose plus entrer dans sa maison de crainte d'être traité de « Monsieur Vautour ».

On a fait subir le régime des moratoires à ces propriétaires qui, je le répète, étaient de bons citoyens.

Pour se plaindre des injustices dont la loi et les moratoires les avaient frappés, ont-ils essayé d'avoir recours à la manière forte ? Ont-ils fait grève ? Peut-on leur reprocher la grève de l'impôt ou celle de l'emprunt ? Ils ont rempli tout leur devoir pour la défense du pays, aussi bien avec ce qu'il leur restait d'argent qu'avec le sang de leurs enfants. Ils se sont montrés avant tout des citoyens pacifiques ; d'aucuns prétendent qu'ils l'ont été trop. Je ne le crois pas, car on n'a jamais tort d'être un bon citoyen. Mais le Gouvernement aurait tort de plier devant ceux qui se montrent violents et de ne pas rendre justice à ceux qui ont eu la sagesse d'éviter au pays tout trouble et toute agitation. (*Applaudissements.*)

Il est, messieurs, des violations du droit contre lesquelles il nous faut protester : il ne faut pas qu'il puisse être dit que, sans discussion, une Assemblée comme la nôtre a pu accepter ces violations du droit et faire de celles-ci les bases d'un droit nouveau. L'article 14 inverse la règle fondamentale que toute preuve doit incomber au demandeur.

Le locataire qui veut faire diminuer son

baill, qui prétend ne pas payer le loyer consenti et réclame une réduction ou une exonération, est demandeur. C'est à lui, par conséquent, à faire la preuve de sa mauvaise fortune. Or, la loi actuelle dispense le demandeur de la preuve quand il est mobilisé. Y a-t-on bien réfléchi ? Il existe deux sortes de mobilisés qu'on ne peut pourtant pas mettre dans la même catégorie. Il y a le mobilisé du front : celui-là, nous n'aurons jamais assez de respect et de reconnaissance pour lui. Nous ne pourrions que répéter ce que disent nos généraux : « Devant ces gens-là, il faut s'incliner, se mettre à genoux. » (*Très bien ! très bien !*) Nous avons le droit de dire que la France est restée la plus grande et la plus belle des nations par le courage de ses soldats. Car c'est nous, Français, qui aurons mené la guerre et résisté jusqu'au dernier moment, grâce au courage surhumain des hommes des tranchées. Ceux-là ils n'auront pas besoin de faire la preuve ; ils montreront leur bras gauche, leurs brisques ; cela suffira pour le juge de paix. S'il y a une difficulté, ce sera alors au propriétaire de faire la preuve que le mobilisé n'a rien perdu.

Il y a un autre mobilisé, très honorable aussi mais ayant moins souffert, le mobilisé sur place, qui est resté peut-être dans son commerce, quand ses concurrents sont allés au front, qui n'aura rien perdu qui se sera même enrichi de l'héroïsme de ceux qui le concurrençaient avant 1914.

M. de Lamarzelle. Et qui ne paye pas son loyer ?

M. de Las Cases. Est-il juste de le dispenser celui-là de la preuve ? Pourquoi donc ne la ferait-il pas ? Elle lui serait bien facile, il n'a qu'à ouvrir ses livres, à dire : je gagnais tant en 1914 et depuis je n'ai plus gagné que telle somme.

Vous lui dites : vous pouvez ne pas faire votre preuve. Evidemment, il ne va jamais montrer ses livres, et la plupart du temps, il aura gagné beaucoup plus depuis la guerre qu'avant. Il mettra la preuve à la charge de son propriétaire, celui-ci ne pourra pas la faire ni se rendre compte de ce qu'il y a dans les livres. J'aurais demandé à M. le ministre de l'intérieur, s'il avait été présent, de vouloir bien mettre, à côté de chaque propriétaire, un agent de la sûreté générale, très habile et très actif, pour arriver à faire la preuve que le propriétaire se trouvera, lui, dans l'impossibilité absolue de fournir. Il y a là une erreur, ce n'est pas vous qui l'avez commise : elle a été commise par une autre Assemblée. Je devais la signaler, je la signale.

Il y a une autre erreur aussi critiquable, elle se trouve dans l'article 27, c'est la suppression ou plutôt l'imputation, de ce qui a été payé. Hier il y avait encore deux principes avec lesquels nous avions tous été élevés. Le premier était le suivant : les conventions sont la loi des parties. Voici le second : lorsqu'une chose a été jugée, elle a ce qu'on appelle la force, l'autorité de la chose jugée. Voilà un locataire qui, en 1915, en 1916, a été trouver son propriétaire et lui a soldé l'intégralité de son terme ; il reconnaissait par là qu'il pouvait le payer, qu'il le devait. Voilà un locataire qui ne pouvait pas payer. Il est allé devant les tribunaux ; on l'a condamné, et la condamnation est définitive. Et on nous met dans la loi — ce qui a dû faire frémir dans leurs tombes tous les vieux jurisconsultes d'autrefois — qu'une commission arbitrale pourra revenir sur cela et dire : « Mais attendez, vous avez bien payé, vous avez bien reconnu que vous deviez et la meilleure preuve que vous l'avez reconnu, c'est que vous avez payé. Nous allons im-

puter ce que vous avez versé en diminution des termes que vous nous devrez demain. »

Il y avait un principe qui n'avait jamais été contredit à cette tribune : « Qui peut payer doit payer ». Voici un homme qui pouvait payer puisqu'il l'a fait et la loi vient nous dire : « Demain, une commission arbitrale pourra décider qu'il a eu tort de payer, et on imputera sur sa dette de demain ses paiements de la veille ».

Ce sont là encore, messieurs, des atteintes aux principes qu'il faut relever. Dans une Chambre comme la vôtre, on ne peut pas laisser passer de ces choses sans une observation et sans une protestation.

M. le rapporteur. A la commission nous avons fait toutes ces réserves.

M. de Las Cases. Je le sais ; j'ai eu soin, mon cher collègue, de dire que ce que je défendais, c'était le travail de la commission. J'ai même ajouté que c'était le projet de loi voté par le Sénat en 1916. Je m'inclinerai peut-être tout à l'heure — je dirai pourquoi — devant le texte qui nous est proposé, mais je ne veux pas le faire sans avoir signalé ce qui me paraît devoir être signalé et ce qui me paraît devoir être réservé. (*Très bien ! très bien !*)

Une troisième question est celle de l'indemnité à donner au propriétaire ; elle fait l'objet de dispositions spéciales.

En 1916, vous aviez distingué deux catégories de locataires : ceux qui payent un loyer d'un certain taux et puis les tout petits locataires.

Pour les premiers, on aurait bien pu dire à l'Etat : « Mais si vous aviez fait seulement un ou deux moratoires qui étaient nécessaires, nous le reconnaissons tous, en octobre 1914 et en janvier 1915, et si vous vous étiez arrêtés là, la plupart des locataires auraient payés. Vous leur avez ouvert le moratoire ; ce moratoire n'a pas nui aux cinémas, aux théâtres, qui n'ont jamais été plus pleins qu'à l'heure actuelle ; mais il a peut-être nui au propriétaire qui n'a pas été payé, et le locataire est devenu insolvable en ce sens que son mobilier ne répond plus du gage du propriétaire. »

Il y aurait une ventilation à faire entre la perte provenant de la guerre et la perte provenant du moratoire. Cette ventilation était très difficile. Les propriétaires ont accepté pour les locations d'un certain prix de ne pas faire de ventilation et d'être seuls responsables de la solvabilité de leurs locataires ; aucune difficulté ne s'est élevée sur ce point, si graves qu'aient été les conséquences pour le propriétaire.

Restaient alors les petits locataires, dont vous avez dit avec raison qu'on ne peut pas les chasser. Les propriétaires non plus n'auraient voulu les chasser. Le propriétaire est un homme comme les autres et n'est pas assez fou pour jeter à la porte 800.000 personnes. Il a ses préoccupations humanitaires, il ne poussera pas sous les ponts les gens qui ne peuvent pas, par suite des circonstances, payer leur loyer. Enfin, n'aurait-il pas un cœur, ne serait-il pas sensible, comme on disait au XVIII^e siècle il réfléchit. Quel intérêt aurait-il à échanger l'insolvabilité de Pierre contre l'insolvabilité de Paul, à laquelle s'ajouteraient les réparations nécessaires d'installation nouvelle ? En ce qui concerne les petits locataires, nous étions tous d'accord pour n'y pas toucher, pour réquisitionner leurs loyers ; mais nous ajoutons : payez la réquisition ou tout au moins la moitié de cette réquisition. C'est ce que vous aviez fait en 1916, c'était la sagesse même et tous les propriétaires pensaient sur ce point avec vous.

Hélas ! aujourd'hui on a changé complètement la loi de justice que vous vouliez faire

en disant : qui peut payer doit payer, et en demandant à l'Etat, qui ne veut pas voir renvoyer un locataire de payer dans une certaine mesure la réquisition. Au lieu d'une loi de justice, c'est une loi d'assistance que vous apportez. On ne payera plus les loyers réquisitionnés, quand le propriétaire aura plus de 10,000 fr. de rente. Si encore on était allé jusqu'à 15,000 !

C'est un principe que nous ne pouvons pas admettre : nous payerons nos dettes ou nous ne les payerons pas selon que notre créancier est riche ou ne l'est pas et, au-dessus de 10,000 fr. de rente, nous le considérons comme assez riche pour que nous n'ayons rien à lui payer. Voilà la conséquence folle et dangereuse de cette loi ; c'est le renversement de la liberté de la propriété, en même temps qu'un précédent redoutable. (*Approbation.*)

Il y a deux jours, est venu me voir un monsieur qui m'a expliqué sa situation. Elle est tellement caractéristique que je vous demande la permission de reproduire son récit :

Ce monsieur, il y a vingt ans, a quitté les affaires, il avait une grosse fortune et des terrains dans le XX^e arrondissement. Il avait été séduit avec raison par la campagne faite depuis si longtemps par ceux qui ne veulent pas laisser Paris sans immeubles pour les travailleurs. Son terrain étant dans un centre ouvrier, il voulut employer ses capitaux à élever des maisons à bon marché. Son architecte lui conseilla une série d'immeubles contenant à peu près 400 logements d'ouvriers, le devis s'élevait à deux millions. Il lui arriva ce qui arrive à tous ceux qui construisent, sa propriété lui coûta trois millions. Il dut emprunter un million au Crédit foncier.

La moyenne de ses loyers était de 500 fr. et, en 1914, ses quatre cents logements lui rapportaient, en chiffres ronds, 200,000 fr. de revenu brut. Il avait 50,000 fr. à payer au Crédit foncier pour gager son hypothèque. On estime à 25 ou 30 p. 100 les charges ; il payait de ce chef 50,000 fr. Il lui restait en conséquence 100,000 fr. représentant, sur 2 millions, un revenu de 5 p. 100.

Il se félicitait de son opération, son œuvre lui faisait plaisir. Certes, il ne réclamait pas le prix Montyon, il ne prétendait pas au petit manteau bleu. Il avait fait une opération financière et philanthropique. Elle était bonne sous les deux aspects.

Actuellement, après quatre ans de guerre, les hypothèques sont toujours les mêmes : 50,000 fr. Ses travaux, s'il en faisait, s'il pouvait en faire, lui coûteraient davantage. Restons en simplement à ce qu'ils étaient autrefois : 50,000 fr. C'est donc 100,000 fr. de dépenses annuelles. Il touchait au début, 10 p. 100 ; aujourd'hui avec l'esprit nouveau que les moratoires ont donné à certaine population, il ne touche plus que 4 à 5 p. 100 : mettons en moyenne 7 p. 100, il touche par conséquent 14,000 fr. par an. Ses charges atteignent 100,000 fr., la perte annuelle est de 86,000 fr. Il n'a que ses immeubles, on va lui donner 10,000 fr. Sa dette se réduira à 76,000 fr. par an. Comment pourra-t-il faire face à ses charges : 86,000 fr. de pertes par an depuis quatre ans ? Il est donc endetté de 344,000 francs.

Et quand il lit l'*Humanité* il voit qu'il est un vautour, et qu'il va toucher le milliard des propriétaires.

M. Charles Riou. Le mot a été écrit.

M. Dominique Delahaye. Pour faire suite au milliard des congrégations et au milliard des émigrés.

M. de Las Cases. Il lit qu'il est l'ennemi de la démocratie et de la paix publique.

J'estime que cet homme s'est montré, au

contraire, un excellent démocrate. Il a essayé de loger 400 ménages qu'il aurait fallu que l'Etat logeât et il pensait faire une bonne affaire pour l'Etat comme pour lui. Il a travaillé pour la paix publique beaucoup mieux que ceux qui excitent le capital contre le travail, et les prolétaires contre ceux qui possèdent. (*Très bien ! très bien !*)

Vous me direz que c'est là un cas spécial, le cas d'un grand propriétaire. Nombreux sont les petits propriétaires qui ont plus de dépenses qu'ils n'ont de revenus, même quand vous leur aurez versé quelque chose ; leur dette va s'aggravant chaque jour ; au lendemain de la guerre, ils seront ruinés. Ce sont les profiteurs de la guerre qui achèteront leurs immeubles, à moins qu'il ne se forme des sociétés qui sous le couvert de la loi française comprendront des étrangers pour acquérir à bas prix la propriété parisienne et s'en rendre maîtresses.

Voilà le résultat des moratoires et de la loi nouvelle.

Vous étonnerez-vous alors, messieurs, qu'il y ait des angoisses et des plaintes dans le monde des propriétaires ?

Je sais bien qu'on les dégrève d'une partie ou de la totalité de leurs impôts : c'est une mesure due à notre initiative et j'en félicite le Sénat ; mais ils doivent payer leurs concierges, les eaux, les fournisseurs nécessaires à entretenir la maison. Lorsque des vitres sont cassées, lorsque l'ouragan enlève des tuiles, il faut qu'ils fassent les dépenses indispensables. Il faut qu'ils payent, en outre, leurs hypothèques, et c'est dur dans de semblables conditions.

M'en voudrez-vous de me faire ici l'avocat et le porte-parole de tous ces propriétaires qui vous disent : « Mais enfin, vous nous faites subir, à nous, propriétaires, dans ce pays d'égalité, ce qu'aucun autre propriétaire ou capitaliste ne subit ; nous sommes les seuls obligés de fournir notre logement gratuitement, tout le monde se fait payer et même surpayer. Il n'y a que nous qui fournissons gratuitement les services que nous rendons. Nous y sommes obligés par vos moratoires répétés. Pourquoi ne partagerions-nous pas une part de notre mauvaise fortune avec notre créancier hypothécaire ? »

C'est encore mon interlocuteur de tout à l'heure qui disait : « J'ai construit avec le sous-comptoir des entrepreneurs, et quand celui-ci m'a abandonné, la main a été passée au Crédit foncier. Le Crédit foncier, c'est un horrible capitaliste comme moi. Parce que je suis un horrible capitaliste, moi, on ne veut pas que je m'adresse à mon débiteur, et que je le fasse payer ; mais le Crédit foncier n'est-il pas, dans l'opération, en quelque sorte mon associé ? C'est moi qui, en construisant ma maison, ai donné, aux capitaux qu'il m'a prêtés, un gage et une sûreté ; moi qui, par mon travail et mon industrie, ai fait que ces capitaux sont productifs de revenus. Pourquoi ne partagerions-nous pas les responsabilités ? »

Tel est le langage des propriétaires. Je leur ait fait une objection :

« Ce sera trop lourd pour le Crédit foncier ! — « Vous n'y pensez pas, répliquent-ils ; cet établissement prête pour soixante-quinze ans. S'il perdait 50 p. 100 sur la part que vous ne touchez pas, cela représenterait exactement, la perte étant reportée sur les soixante-quinze ans, 10 centimes par coupon de 3 fr. »

Voilà ce que coûterait au Crédit foncier la perte que vous imposez entière aux propriétaires. Ce partage serait le salut pour eux !

« Mais il n'y a pas que le Crédit foncier ; il y a aussi les créanciers hypothécaires qui prêtent sur dix ans. Sur dix ans, la perte reportée s'élèvera à 10 pour 100 du revenu

Pour nous, propriétaires, c'est 50 et même 80 p. 100 de ce même revenu que nous perdons ! »

Voilà les préoccupations, voilà l'état de tristesse et peut-être un peu d'aigreur dans lequel se trouvent, à l'heure actuelle, un grand nombre de propriétaires. Malgré tout ce que ce que cette loi offre d'informe et d'insuffisant, je la voterai. Toutes ces imperfections n'existeraient pas si le rapport rédigé par le très éloquent et très clarifiant M. Chéron avait admis en entier et si les conclusions de notre excellent et éminent président avaient triomphé. Je voterai cependant la loi. Pourquoi ?

Parce qu'il faut avant tout sortir du régime actuel, parce qu'il est impossible de rester plus longtemps sous ce régime déprimant, antisocial, antijuridique des moratoires. Je la voterai pour une autre raison : c'est parce que renvoyer, même pour une virgule, le texte actuel à la Chambre, c'est faire le jeu d'adversaires qui n'ont qu'une pensée : éviter que la loi intervienne avant la paix, avant la pacification sociale.

Mais je voterai un peu comme les créanciers d'une faillite qui acceptent un petit dividende, dans l'espérance qu'un jour leur débiteur viendra ou à meilleure fortune ou à meilleure raison, et pourra leur faire alors une justice un peu plus complète.

Je voterai aussi cette loi, je ne crains pas de le dire, pour la paix publique. Nous avons eu à faire la paix sociale. Tous les sentiments exprimés par M. le rapporteur, il n'est nul d'entre nous qui ne les ressente au plus profond du cœur. Nous n'avons pas, en ce moment, d'œuvre plus importante, d'œuvre qui mérite que nous nous y dévouions davantage. Au lendemain de la victoire, si, par malheur, à la guerre étrangère succédaient des dissensions civiles, dans nos sillons nos morts auraient le droit de se relever pour nous maudire. A quoi servirait leur héroïsme !

Cette pacification demande beaucoup de générosité, beaucoup de conciliation. La générosité, nul plus que moi n'est prêt à l'accorder. Mais la pacification demande aussi autre chose : c'est un gouvernement. Elle exige le respect du droit et de la justice. Ce n'est pas en cédant toujours, contrairement à tous les principes et à toute sagesse, que l'on empêche la guerre civile ; c'est au contraire ainsi que l'on se prépare les plus tristes journées, les plus effrayants désastres.

Regardons un peu ce qui s'est passé de l'autre côté, à l'Est. Voyons à quoi ont abouti les utopies dangereuses que l'on a voulu transformer en réalités folles.

Ruine de l'honneur, ruine de la fortune publique, ruine de la patrie. Voilà la leçon que nous donnent de déplorables événements.

Messieurs, faisons œuvre de pères, œuvre d'ordre, faisons-la avec douceur, avec générosité, avec libéralisme ; mais faisons-la aussi, je vous en prie, avec force, et ne désertons jamais ce qui est le droit et la justice. (*Très bien ! très bien ! et applaudissements.*)

M. Louis Nail, garde des sceaux, ministre de la justice. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le garde des sceaux.

M. le ministre. Messieurs, à la fin de ce long débat, le Sénat n'attend pas de moi des explications prolongées. Votre actif et distingué rapporteur a présenté tout à l'heure, dans un tableau synthétique, l'ensemble des dispositions essentielles de la loi. Il l'a fait avec trop de netteté pour que mon rôle ne soit, à l'heure présente, extrêmement limité.

Je voudrais seulement préciser quelques-

unes des explications qu'il vous a données et apaiser certaines appréhensions dont a témoigné M. de Las Cases.

En premier lieu, M. Chéron a rappelé, au cours de son exposé, l'inquiétude qu'avait éprouvée, dès le premier moment, la commission sénatoriale, lorsque la Chambre a supprimé l'ancien article 62, celui par lequel vous aviez entendu consacrer d'une façon absolument formelle la suppression du régime des moratoires.

Je répète ici très volontiers les déclarations que j'ai apportées, il y a quelques jours, devant votre commission. Ce n'est pas le Gouvernement qui a pris l'initiative de cette suppression; mais il n'a pas jugé à propos de s'y opposer. Il lui a paru, en effet, que l'article était, comme je l'ai dit, au moins inutile. Rappelez-vous, messieurs, que le texte préliminaire de la loi commence par indiquer, en termes aussi clairs que possible, qu'il ne pourra plus y avoir, pour les différends, nés de la guerre, entre propriétaires et locataires, d'autres lois, d'autres règles que celles qui vont suivre.

M. le rapporteur. Très bien !

M. le garde des sceaux. Dans ces conditions, le texte de l'article 62 était superflu. J'ajoute qu'il pouvait, dans une certaine mesure, constituer également une gêne.

La loi, grâce à la rapidité de vos délibérations, pourra, je l'espère du moins, être promulguée dans un délai rapproché. Nous sommes au 28 février. Que se serait-il passé dans le délai à comprendre entre le jour de la promulgation de la loi et le 1^{er} avril, date de l'échéance du dernier moratoire ?

Locataires et propriétaires se seraient demandés, sans que l'on pût leur répondre d'une façon peut-être très précise : « Mais sous quel régime nous trouvons-nous ? Est-ce sous celui de la loi qui vient d'être promulguée ? Est-ce sous celui des décrets moratoires qui va, pour les loyers en cours, n'expirer que le 1^{er} avril prochain ? »

A cet égard, je crois que vous voudrez bien admettre le point de vue que j'ai déjà exprimé devant votre commission, et qui lui a donné satisfaction : désormais, et par la volonté du Parlement, le régime des décrets moratoires n'aura plus de raison d'être. Il est et demeure supprimé. La volonté du législateur, concordant avec celle du Gouvernement, est qu'il n'en soit plus question. (*Très bien ! très bien !*) Un seul régime demeure : celui que vous allez instituer par votre vote définitif.

D'autre part, on a fait allusion à une difficulté pouvant intéresser spécialement le crédit foncier. C'est la question de report en fin de contrat des intérêts et des annuités.

Messieurs, je n'ai qu'une chose à déclarer. Je suis entièrement d'accord avec le sentiment de la commission, formulé tout à l'heure par son honorable rapporteur. Il est même permis de penser que la solution de la difficulté est inscrite dans le texte même de la loi. En toute équité, le report des intérêts et annuités ne peut s'appliquer qu'aux contrats à court terme et non aux contrats ayant une longue échéance, c'est-à-dire, se prolongeant comme ceux du crédit foncier, pendant une durée de quarante, soixante ans et au-delà.

Un dernier mot en réponse à l'honorable M. de Las Cases. Je ne retiens de son très intéressant discours que la partie relative à l'exemple, évidemment très frappant, du propriétaire qu'il nous a cité tout à l'heure.

Peut-être l'honorable sénateur n'a-t-il pas présenté le tableau sous un jour absolument exact. Il y a, en effet, dans le texte que vous êtes appelés à consacrer par votre vote, des dispositions qui rendent, je ne dirai pas bonne, mais moins mauvaise qu'il

ne l'indiquait, la situation du propriétaire.

Vous savez bien, monsieur le sénateur, que le propriétaire qui se trouve en présence de débiteurs exonérés, peut obtenir et a le droit d'obtenir du Trésor un dégrèvement d'impôts proportionnel à ce qu'il n'a pas touché. Par conséquent, quand vous disiez : « Ce propriétaire n'a pas touché de revenus, il payera néanmoins sa part d'impôts »...

M. de Las Cases. De charges...

M. le garde des sceaux. ...vous commettiez une légère erreur.

Arrivons aux charges hypothécaires.

Voulez-vous prendre l'article 29 *in fine* ? Vous y trouverez un texte qui a été rédigé par le Sénat lui-même, et que la Chambre n'a fait que confirmer. Vous y verrez que l'indemnité ne peut être inférieure, sous certaines déductions, aux charges hypothécaires et autres. Par conséquent, pour chiffrer le montant des charges qu'aura à supporter votre propriétaire, ce que je ne veux point faire à la tribune, il y a au préalable des abattements à faire.

Ceci dit, et sans revenir sur les considérations fort intéressantes, fort instructives qui vous ont été présentées, quelques mots sur l'ensemble de la loi.

Les idées maîtresses qui ont présidé à son élaboration, vous les connaissez depuis longtemps. Je n'hésite pas à dire que le texte, tel qu'il vous revient aujourd'hui, est empreint, dans la plupart de ses dispositions, de l'esprit qui avait présidé à votre dernière délibération. Non seulement la partie relative au côté financier du projet, qui est tout entière l'œuvre du Sénat, mais encore d'autres dispositions nous reviennent de la Chambre absolument conformes aux dispositions que vous aviez votées en août 1917.

Le but essentiel que s'est proposé le législateur, c'est d'établir un code succinct des droits et des devoirs des propriétaires et locataires pendant la guerre. Ces droits et ces devoirs, l'honorable M. Chéron les a résumés. J'ajoute simplement que si, pour le locataire, il était d'une équité élémentaire de faire en sorte que le préjudice qu'il avait subi du fait de la guerre ne fût pas augmenté jusqu'à rendre sa situation impossible, par l'obligation de payer après coup la totalité des loyers dont il était redevable; pour le propriétaire, il y avait lieu de lui demander un sacrifice qui va, dans certains cas particuliers, je le concède, jusqu'à l'extrême. Je reconnais volontiers qu'il lui est demandé beaucoup. Mais était-il possible de lui faire un sort préférable ?

Je ne crois pas, à l'heure où nous sommes arrivés, qu'il soit opportun de reprendre ce problème.

A cette tribune même, des orateurs et mon très distingué prédécesseur, M. Viviani, ont apporté, lorsqu'il s'agissait de la discussion des principes, des thèses qui se sont confrontées et qui ont éclairé tous ces points d'une lumière complète. Nous en sommes actuellement à l'heure des concessions réciproques et au prosaïsme des réalisations définitives. Aussi, je vous supplie, d'accord avec votre commission, d'abandonner toutes les préoccupations que vous aviez, quelque fondées qu'elles soient, pour ne plus penser qu'à la paix sociale. Il y a le plus grand intérêt, on l'a déjà dit et je dois en renouveler l'affirmation, à ce que cette loi vienne substituer un régime de certitude et de sécurité au régime évidemment trop précaire des moratoires.

C'est dans cet esprit que M. de Las Cases a demandé en terminant et que je demande au Sénat de vouloir bien, s'il le peut, par un vote unanime, donner à la loi toute son autorité et de prêter au Gouvernement son appui en vue de l'application d'une loi

absolument utile au moment où nous nous trouvons. (*Applaudissements.*)

Il est peut-être intéressant de vous donner quelques explications sur la façon dont la loi sera appliquée. Il s'agit de détails que j'ai exposés l'autre jour à la Chambre et que peut-être le Sénat entendra avec intérêt. Le Parlement va confier aux commissions arbitrales la loi que vous allez voter. Cette loi, il faut en assurer l'application dans le plus bref délai possible. (*Très bien ! très bien !*) A cet effet, je me suis préoccupé, depuis longtemps déjà, de rechercher les moyens les plus rapides d'arriver à mettre sur pied toutes les mesures nécessaires à cette application. En ce qui concerne spécialement Paris et le département de la Seine — c'est l'exemple auquel il faut toujours revenir dans cette question des loyers — je me suis entendu avec un haut magistrat, M. le premier président de la cour d'appel de Paris, au dévouement duquel je dois, en passant, rendre justice, et je lui ai confié le soin de se concerter avec qui de droit pour le choix des locaux, de désigner les présidents des commissions arbitrales, de trouver également les secrétaires de ces commissions. Toute cette besogne accessoire, mais considérable, est aujourd'hui au point et je puis donner au Sénat l'assurance que, sitôt la loi promulguée, nous aurons le personnel, les locaux et le matériel voulus pour faire fonctionner à Paris une, sinon deux commissions arbitrales par arrondissement, plus si cela est reconnu nécessaire, et, dans le reste du département également, une ou deux commissions arbitrales par canton. Vous pouvez, messieurs, être certains que, dans ces conditions, la loi pourra être en application dès que cela sera nécessaire.

J'avais indiqué également à la Chambre — et ici les chiffres ne sont pas sans intérêt — quelles seraient les conséquences de la loi en ce qui concerne les locataires parisiens seulement. Il y a à Paris, en chiffre rond, un million de locataires; sur ce million 850,000 vont se trouver exonérés de plein droit, depuis le début de la guerre jusqu'à la promulgation de la loi.

Les deux tiers, les trois quarts peut-être de ces 850,000 seront exonérés comme mobilisés, réfugiés, allocataires, attributaires de secours, non seulement pour la période que je viens de préciser, mais encore jusqu'à la fin des hostilités, plus six mois.

Voilà, en ce qui concerne Paris; nul ne saurait donc contester le caractère généreux d'une loi qui est de nature, on ne saurait trop le confirmer, à assurer la paix sociale dans le moment difficile que nous traversons et que, par conséquent, vous n'hésitez pas, messieurs, à voter dans son ensemble.

En la votant, vous ferez œuvre utile et patriotique au premier chef. Je vous demande, comme je l'indiquais à l'instant, de nous donner par un vote unanime toute la force nécessaire pour que le Gouvernement puisse, avec fermeté, avec tout le doigté possible et dans un grand esprit de bienveillance, présider le plus tôt possible aux mesures d'application de la loi. (*Très bien ! très bien ! et vifs applaudissements.*)

M. le président. S'il n'y a pas d'autres observations dans la discussion générale, je consulte le Sénat sur le passage à la discussion des articles.

(Le Sénat décide qu'il passe à la discussion des articles.)

M. le président. Selon l'usage, le Sénat ne sera appelé à statuer que sur les articles modifiés par la Chambre des députés.

Je donne lecture des articles :

« Art. 1^{er}. — Toutes les contestations entre propriétaires et locataires, nées par suite de la guerre et relatives à l'exécution

ou à la résiliation des baux à loyer, seront régies par les dispositions exceptionnelles et temporaires ci-après :

TITRE 1^{er}

Résiliations.

« Art. 2. — Les baux à loyer seront, sans préjudice des causes de résiliation résultant du droit commun ou des conventions, résiliables conformément aux dispositions suivantes.

« Art. 3. — Lorsque le locataire a été tué à l'ennemi ou est décédé des suites de blessures reçues ou de maladie contractée sous les drapeaux, le bail est résilié de plein droit sans indemnité sur la déclaration de sa veuve, de ses héritiers en ligne directe, ou, à leur défaut, de ses héritiers collatéraux si ceux-ci habitaient ordinairement avec lui les lieux loués.

« La déclaration est adressée au bailleur par lettre recommandée.

« Si l'y a désaccord entre ceux qui ont le droit de réclamer la résiliation, la commission arbitrale apprécie.

« Cette déclaration aura lieu, à peine de forclusion, dans les six mois qui suivront le décès ou l'avis officiel du décès et, si le décès est antérieur à la promulgation de la présente loi, dans les six mois de cette promulgation.

« Lorsque le propriétaire établira qu'il a, sur la demande du locataire et pour les convenances personnelles de celui-ci, effectué, dans les lieux loués, des travaux ou aménagements exceptionnels qu'il devait amortir pendant la durée de la location, la commission arbitrale, prévue au titre III de la présente loi, pourra, en tenant compte de la situation de fortune des parties et de la plus-value résultant de ces travaux pour l'immeuble, décider que la résiliation aura lieu moyennant une indemnité dont elle fixera le montant et les délais de paiement.

Je vais consulter le Sénat sur l'article 4 ainsi conçu :

« Art. 4. — La résiliation du bail peut, dans les mêmes cas, et sous condition de la déclaration prévue à l'article 3 dans les délais déterminés par ledit article, être prononcée sur la demande des autres héritiers du locataire et ayants droit. Elle est alors ordonnée par la commission arbitrale, suivant les circonstances, avec ou sans indemnité.

« Si l'y a désaccord entre ceux qui ont le droit de réclamer la résiliation, la commission arbitrale apprécie. »

M. Louis Martin. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Louis Martin.

M. Louis Martin. Messieurs, l'article 3 indique déterminait un certain nombre de personnes ayant le droit de demander la résiliation du bail de *plano* et sans indemnité : ce sont la veuve, les héritiers en ligne directe, et, à leur défaut, les héritiers collatéraux si ceux-ci habitaient ordinairement avec le *de cujus* les lieux loués.

L'article 4 établit qu'un certain nombre d'autres personnes exerceront les mêmes droits dans des conditions un peu différentes. A celles-ci la résiliation ne sera pas toujours accordée sans indemnité : il y aura lieu d'examiner les circonstances particulières de leur demande.

Ce sont les héritiers autres que ceux que je viens de mentionner et les ayants droit du locataire. Cette expression « les ayants droit » a été improvisée en cours de séance : c'est un amendement de l'honorable M. Puech, qui en a provoqué l'insertion dans le texte.

Quelque soin que nous mettions à rédiger cette loi, elle risque d'être une four-

mière à procès : il faut donc que le sens de chaque mot soit bien déterminé. En conséquence, je demande à M. le rapporteur de bien vouloir préciser ce qu'on entend dans la loi actuelle par le mot « ayants droit », car, dans les délibérations de la Chambre, il n'y a rien qui puisse nous servir de guide, nous n'avons que ce mot de M. Puech : « il n'y a aucune raison d'exclure notamment les légataires universels ».

Les ayants droit ne sont-ils que les légataires universels ou sont-ils toutes les personnes que l'on comprend ordinairement sous ce vocable ? C'est un terme très étendu. « On appelle ayant droit, dit Dalloz, celui qui a ou qui exerce les droits d'un autre ». Voilà l'expression la plus large, tandis que l'acceptation que paraissait lui conférer M. Puech est beaucoup plus étroite.

Si le rapporteur peut nous apporter un éclaircissement, je l'en remercie. S'il nous dit qu'il est pris d'un peu court, je l'excuserai. Cependant, si l'on peut éclaircir ce point, l'intérêt général en profitera.

M. le rapporteur. Je demande la parole.

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

M. le rapporteur. Je consens très volontiers, en réponse à l'appel de mon ami M. Louis Martin, à apporter un éclaircissement, à la condition, comme on le fait remarquer auprès de moi, qu'il ne soit pas de nature à jeter une obscurité sur le débat. (Sourires.)

L'article 4 me paraît parfaitement clair : « La résiliation du bail peut, dans les mêmes cas, et sous condition de la déclaration prévue à l'article 3 dans les délais déterminés par ledit article, être prononcée sur la demande des autres héritiers du locataire et ayants droit. »

L'expression « ayants droit » a bien le sens juridique que rappelait tout à l'heure l'honorable M. Louis Martin. Il n'appartient à personne de le modifier. En cherchant à le préciser davantage, on risquerait, par une interprétation limitative, d'aller à l'encontre du but que se propose notre honorable collègue. D'ailleurs, je lui fais remarquer que ce texte est celui qui a été voté par le Sénat le 3 août 1917.

Dans l'article 3 on a simplement modifié les mots « sous réserve » et on leur a substitué les mots « sous condition ».

M. le président. Il n'y a pas d'autre observation sur l'article 4 ?...

Je le mets aux voix.

(L'article 4 est adopté.)

M. le président. « Art. 5. — La résiliation peut être prononcée sans indemnité, sur la demande de la femme, des enfants ou, à leur défaut, des ascendants des locataires appelés sous les drapeaux, dont le décès, sans avoir été officiellement constaté, peut être présumé.

« Elle peut l'être également au profit des autres ayants droit de ce locataire avec ou sans indemnité. S'il y a désaccord entre ceux qui ont le droit de réclamer la résiliation, la commission arbitrale apprécie.

« La déclaration prévue à l'article 3 doit alors être faite, à peine de forclusion, dans les six mois de l'avis donné par le ministère de la guerre qu'il y a présomption de décès.

« Si l'avis de présomption de décès est antérieur à la promulgation de la présente loi, la déclaration devra être faite dans le délai de six mois à dater de ladite promulgation.

« Art. 6. — Lorsque tous les membres d'une société en nom collectif, ou tous les gérants d'une société en commandite simple, ont été tués à l'ennemi ou sont morts des suites de blessures reçues ou de mala-

dies contractées sous les drapeaux, le bail conclu par la société est résilié de plein droit sur la déclaration du liquidateur, ou, à défaut du liquidateur, sur la déclaration des héritiers ou ayants droit.

« S'il y a désaccord entre les héritiers, la commission arbitrale apprécie.

« Si l'un des associés en nom collectif ou en commandite a été tué à l'ennemi ou est mort des suites de blessures reçues ou de maladie contractée sous les drapeaux, et si son décès a entraîné la dissolution de la société, la résiliation du bail peut être prononcée sur la demande du liquidateur ou, à défaut du liquidateur, sur la demande d'un ayant droit.

« La déclaration prévue à l'article 3 doit être faite, à peine de forclusion, dans les cas déterminés au paragraphe 1^{er} du présent article, dans les trois mois de l'avis officiel du décès du dernier sociétaire en nom collectif ou du dernier gérant de la société en commandite simple.

« Dans le cas prévu par le troisième paragraphe, elle doit être faite dans les trois mois de la dissolution de la société.

« Si le décès prévu au paragraphe 1^{er} ou si la dissolution de société prévue au troisième paragraphe sont antérieurs à la promulgation de la présente loi, les délais ci-dessus impartis courront à partir de ladite promulgation.

« La résiliation dans les cas prévus par le présent article a lieu, suivant les circonstances, avec ou sans indemnité. »

« Art. 7. — Si le locataire établit que, par suite de blessures reçues ou de maladie contractée ou aggravée sous les drapeaux ou par suite de faits de guerre, s'il n'est pas mobilisé, il n'est plus en état d'exercer la profession pour laquelle il avait conclu le bail, ou qu'il a subi une diminution notable et permanente de sa capacité professionnelle, la résiliation sera prononcée, sur sa demande, sans indemnité.

« Le locataire, dans les cas prévus au paragraphe précédent, devra faire, à peine de forclusion, la déclaration prévue par l'article 3, dans les six mois qui suivront sa mise en réforme ou la consolidation de son infirmité et si ces événements sont antérieurs à la promulgation de la présente loi, dans les six mois de ladite promulgation. »

— (Adopté.)

« Art. 8. — Seront admis au bénéfice des dispositions qui précèdent et dans les mêmes conditions, les veuves et les héritiers des locataires qui, sans être mobilisés, ont été tués au cours de faits de guerre ou sont morts des suites de blessures ou de maladies occasionnées par ces faits.

« La déclaration prévue à l'article 3 devra être faite, à peine de forclusion, dans les six mois de l'avis officiel du décès et, si cet avis de décès est antérieur à la promulgation de la présente loi, dans les six mois de ladite promulgation. » — (Adopté.)

« Art. 9. — La résiliation du bail pourra être prononcée, avec ou sans indemnité, sur la demande du locataire qui justifiera que la guerre a modifié sa situation dans des conditions telles qu'il est évident que dans sa situation nouvelle il n'aurait pas contracté.

« La déclaration devra être faite, à peine de forclusion, au plus tard dans les trois mois qui suivront le décret fixant la cessation des hostilités. » — (Adopté.)

« Art. 10. — La résiliation du bail pourra de même, sans préjudice de ce qui est dit à l'article 2, être prononcée, avec ou sans indemnité, à la demande du bailleur qui justifiera :

« 1^o Ou que le locataire emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée et cause ainsi un dommage au bailleur ;

« 2° Ou que le locataire ne jouit pas des lieux loués en bon père de famille ;

« 3° Ou que le locataire, non exonéré en vertu de la présente loi, ne se conforme pas, en ce qui concerne les paiements, aux décisions de la commission arbitrale.

« Art. 11. — Dans tous les cas prévus ci-dessus, la résiliation devra être déclarée ou prononcée pour un terme d'usage, en observant les délais ordinaires des congés sans que ceux-ci puissent excéder trois mois.

« Toutefois, la commission arbitrale pourra ordonner que la résiliation produira effet à partir d'une autre date fixée par elle.

« Art. 12. — La demande de résiliation du bail de l'immeuble dans lequel s'exploite un fonds de commerce grevé d'inscriptions doit être notifiée aux créanciers antérieurement inscrits.

« Le locataire devra produire à l'appui de sa demande en résiliation un état des inscriptions pouvant grever son fonds, ou un certificat négatif.

« Les créanciers pourront notifier leur opposition dans le délai de quinzaine, à la charge de déclarer qu'ils entendent continuer le bail et en assumer les charges à leurs risques et périls pour parvenir à la réalisation dans les conditions prévues par la loi du 17 mars 1909. »

M. le président. « Art. 13. — Le bail du locataire qui n'a pu emménager du fait de la mobilisation est résilié de plein droit à la demande du locataire. » — (Adopté.)

TITRE II

Exonérations et délais.

« Art. 14. — Sans préjudice des règles du droit commun et des clauses et conventions, il pourra être accordé, pour la durée de la guerre et les six mois qui suivront le décret fixant la cessation des hostilités, des réductions de prix pouvant aller, à titre exceptionnel, jusqu'à l'exonération totale, au locataire non mobilisé, qui justifiera avoir été privé par suite de la guerre, soit des avantages d'utilité ou d'usage de la chose louée, soit d'une notable partie des ressources sur lesquelles il pouvait compter pour faire face au paiement du loyer.

« Le locataire mobilisé sera dispensé de cette justification, il appartiendra au propriétaire d'établir que la mobilisation du locataire lui a laissé le moyen d'acquitter tout ou partie des loyers échus.

« Dans tous les cas, la commission arbitrale devra tenir compte, tant pour admettre le droit à la réduction que pour en déterminer l'étendue, de l'ensemble des revenus du locataire. » — (Adopté.)

« Art. 15. — Sont présumés remplir les conditions fixées par l'article 14, et comme tels totalement exonérés du paiement de ce qu'ils restent devoir sur leurs loyers échus ou à échoir, pendant toute la durée des hostilités et les six mois qui suivront le décret fixant leur cessation, les locataires occupant des logements d'habitation rentrant dans l'une des catégories ci-après déterminées, et qui sont :

« 1° Ou bien mobilisés ;

« 2° Ou bien réformés à la suite de blessures reçues ou de maladie contractée ou aggravée à la guerre ;

« 3° Ou bien attributaires soit de l'allocation militaire, soit de l'allocation des réfugiés, soit des secours de chômage régulièrement organisés par les départements et les communes, soit des secours permanents des bureaux de bienfaisance, ou encore inscrits sur les listes d'assistance dressées en exécution de la loi du 14 juillet 1905 :

« a) A Paris, dans le département de la Seine et dans les communes de la ban-

lieue placées dans un rayon de 25 kilomètres des fortifications de Paris :

« Logements d'un loyer inférieur ou égal à 500 fr., si le locataire est célibataire ; à 600 fr. s'il est marié ;

« b) Dans les communes de 100,001 habitants et au-dessus et dans les communes dont la distance des fortifications de Paris est supérieure à 25 kilomètres sans excéder 40 kilomètres et ayant plus de 2,500 habitants :

« Logements dont le loyer est inférieur ou égal à 350 fr., si le locataire est célibataire ; à 400 fr. s'il est marié ;

« c) Dans les communes de 20,001 à 100,000 habitants :

« Logements d'un loyer inférieur ou égal à 250 fr., si le locataire est célibataire ; à 300 fr. s'il est marié ;

« d) Dans les communes de 5,001 à 20,000 habitants :

« Logements d'un loyer inférieur ou égal à 150 fr., si le locataire est célibataire ; à 200 fr. s'il est marié ;

« e) Dans les communes de 1,001 à 5,000 habitants :

« Logements d'un loyer inférieur ou égal à 100 fr., si le locataire est célibataire ; à 150 fr. s'il est marié ;

« f) Dans les communes de moins de 1,000 habitants :

« Logements d'un loyer inférieur ou égal à 75 fr., si le locataire est célibataire ; à 100 fr. s'il est marié.

« Les chiffres prévus aux alinéas précédents seront majorés de 100 fr. par enfant de moins de seize ans ou autre personne à la charge du locataire et pour chaque fils ou membre de la famille mobilisé qui habitait sous le même toit, dans les villes et communes comprises dans les catégories a et b ; de 75 fr. dans les villes et communes comprises dans la catégorie c ; de 50 fr. dans les autres communes.

« Toutefois, sont exceptés du bénéfice des dispositions qui précèdent les locataires mobilisés à l'égard desquels il sera justifié qu'ils reçoivent, par suite de la mobilisation, un traitement, une solde ou une rétribution supérieures d'un quart au traitement, au gain, à la rétribution ou au salaire qu'ils recevaient avant la guerre et pour toute la période de temps pendant laquelle ils les reçoivent.

« Si les locataires désignés au paragraphe premier du présent article n'ont été mobilisés que pendant une partie de la durée de la guerre, l'exonération de plein droit ne s'appliquera qu'à la période de temps pendant laquelle ils auront été mobilisés.

« De même, si les attributaires d'allocations au secours prévus au quatrième paragraphe du présent article n'ont été admis à ces allocations ou secours que pendant une partie de la durée de la guerre, l'exonération de plein droit ne s'appliquera qu'à cette période.

« La présomption qu'un locataire attributaire de l'allocation militaire remplit les conditions de l'article 14 pourra être combattue par la preuve contraire devant la commission arbitrale, excepté si ce locataire peut invoquer une des autres causes d'exonération prévues par la présente loi.

« Les locataires mobilisés, affectés, en vertu de l'article 6 de la loi du 17 août 1915, à des établissements industriels travaillant à la défense nationale, pourront se prévaloir de l'exonération prévue au présent article, s'ils sont occupés dans un établissement trop éloigné de leur domicile habituel pour maintenir leur habitation dans les lieux loués ou s'ils ne reçoivent pas un traitement, un salaire ou une rétribution supérieures d'un quart à ceux qu'ils percevaient avant la guerre.

« Dans tous les autres cas, ils seront sou-

mis au régime des articles 14 et 16. » — (Adopté.)

« Art. 16. — Sauf la faculté réservée au propriétaire d'administrer la preuve contraire devant la commission arbitrale, sont présumés remplir les conditions fixées par l'article 14 et comme tels exonérés du paiement de ce qu'ils restent devoir sur leurs loyers échus du 1^{er} août 1914 au 1^{er} avril 1918 :

« Les locataires mobilisés ou non occupant des logements compris dans l'une des catégories déterminées à l'article 15 et non exonérés de plein droit pour la durée de la guerre et les six mois qui suivront le décret fixant la cessation des hostilités.

« A compter du 1^{er} avril 1918, ces locataires seront placés sous le régime de l'article 14 et pourront invoquer le bénéfice des dispositions de la présente loi devant les commissions arbitrales. » — (Adopté.)

« Art. 17. — Dans tous les cas, il pourra être accordé au locataire, suivant les circonstances, terme et délai pour se libérer, soit en totalité, soit par fractions. »

« Art. 18. — Pendant toute la période pour laquelle l'exonération totale leur est accordée en vertu des articles qui précèdent, les locataires seront maintenus en possession des lieux loués.

« Seront également maintenus en possession des lieux loués, pendant toute la durée de la guerre et les six mois qui suivront la cessation des hostilités, les locataires ayant obtenu des exonérations ou des réductions, à charge par eux de se conformer aux décisions rendues par les commissions arbitrales ou, lorsque ces exonérations ou réductions résulteront d'accords intervenus librement avec les bailleurs, aux conditions fixées par ces conventions.

« Ces dispositions s'appliquent aux cas de bail expiré ou non expiré, ainsi qu'au cas où la location est régie par l'usage des lieux. » — (Adopté.)

« Art. 19. — Sont interdites pendant toute la durée des hostilités et les six mois qui suivront le décret fixant leur cessation, toutes instances, toutes assignations, toutes procédures d'exécution à l'égard des locataires mobilisés.

« En conséquence, ceux-ci ne pourront être appelés devant la commission arbitrale qu'à l'expiration du délai de six mois à compter du jour où ils auront cessé d'être présents sous les drapeaux.

« Toutefois, ils pourront, à toute époque, s'ils le préfèrent, demander aux commissions arbitrales de statuer dans les conditions prévues à la présente loi. » — (Adopté.)

« Art. 20. — Les dispositions de l'article 19 sont applicables jusqu'à l'expiration de l'année qui suivra la promulgation de la présente loi, sans que ce délai puisse dépasser six mois après le décret fixant la cessation des hostilités :

« 1° Aux veuves des militaires morts sous les drapeaux depuis le 1^{er} août 1914 ou aux membres de leur famille qui habitaient antérieurement avec eux les lieux loués ;

« 2° Aux femmes des militaires disparus dont la disparition a été officiellement constatée ou aux membres de leur famille qui habitaient antérieurement avec eux les lieux loués ;

« 3° Aux personnes, parentes ou non, qui, antérieurement au 1^{er} août 1914, vivaient habituellement dans les lieux loués avec le locataire mobilisé et qui justifieront qu'elles étaient à sa charge ;

« 4° Aux militaires réformés à la suite de blessures ou de maladie contractée ou aggravée à la guerre.

« Si le décès ou la mise en réforme est postérieur à la promulgation de la présente loi ou survient moins d'un an avant cette promulgation, le délai courra du jour du

décès ou de la date officielle de la mise en réforme.

« Les dispositions de l'article 19 sont également applicables aux femmes de citoyens français retenus en pays envahis, internés en pays ennemis ou en pays neutres ou aux membres de leur famille qui habitaient antérieurement avec eux les lieux loués, jusqu'à l'expiration des six mois qui suivront leur libération.

« Sont également admises au bénéfice de ces dispositions les sociétés en nom collectif dont tous les associés, et les sociétés en commandite dont tous les gérants sont présents sous les drapeaux. » — (Adopté.)

« Art. 21. — Les décisions rendues entre le bailleur et le preneur sont acquises de plein droit à la caution ainsi qu'à celui ou à ceux qui, par suite de sous-location ou de cessions antérieures du droit au bail, sont tenus solidairement.

« Au cas de sous-location, le locataire principal pourra toujours mettre en cause devant la commission arbitrale le propriétaire et exercer à son égard les droits résultant de l'article 14, même en cas d'inaction du sous-locataire. Le même droit appartiendra à la caution en cas d'inaction du locataire cautionné.

« Au cas de constructions édifiées sur le terrain d'autrui, le propriétaire des constructions, appelé devant la commission arbitrale par ses locataires, pourra lui-même mettre en cause le propriétaire du sol et demander une réduction de son loyer vis-à-vis de ce propriétaire.

« Dans tous les cas, la commission arbitrale réglera la situation de chacun des intéressés.

« Le locataire principal qui a perçu d'un sous-locataire, en tout ou en partie, le prix du loyer, en doit le montant au propriétaire en déduction ou jusqu'à due concurrence de sa propre dette sans pouvoir invoquer pour le conserver les avantages d'exonération, de réduction ou de délais résultant de la présente loi.

« Dans le cas visé au paragraphe ci-dessus, si le locataire principal a négligé de verser au bailleur les sommes ainsi perçues du sous-locataire, il devra au bailleur, à titre de pénalité de retard, un intérêt à 6 p. 100 l'an à compter du jour du paiement par le sous-locataire.

« Art. 22. — L'obligation ci-dessus ne s'appliquera pas aux logeurs en garni.

« Pour ces derniers, la commission arbitrale appréciera, en envisageant le loyer d'ensemble de l'immeuble et les charges du logeur, les réductions ou exonérations qui pourront lui être accordées sur les justifications prévues par l'article 14.

« Les logeurs en garni ne pourront, contre le paiement de la somme ainsi fixée par la commission arbitrale, invoquer aucune des exceptions prévues par la présente loi.

« Art. 23. — L'exercice du privilège ou des droits et actions du bailleur peut être limité à une partie déterminée et suffisante du mobilier garnissant les lieux loués et servant de gage spécial à sa créance.

« Le bailleur peut, si le locataire quitte les lieux loués avant le complet paiement des loyers encore dus et sans fournir une caution suffisante, réaliser le gage affecté à sa créance.

« Art. 24. Ne pourront être compris dans ce gage, au même titre que les meubles, effets mobiliers, ustensiles et objets nécessaires au coucher et au travail du locataire et des membres de sa famille, les meubles, effets mobiliers, ustensiles et objets indispensables garnissant la salle à manger et la cuisine.

M. Louis Martin. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Louis Martin.

M. Louis Martin. Messieurs, ainsi que le disait tout-à-l'heure M. le garde des sceaux, nous faisons une loi de pacification sociale, de conciliation. C'est en considérant cet intérêt que, je l'espère, M. le garde des sceaux voudra bien, dans les circulaires relatives à l'article 24, interpréter cette disposition d'une façon large et bien indiquer que les meubles insaisissables, les objets insaisissables, ne sont pas uniquement ceux visés dans le code de procédure civile, mais que les expressions : « salle-à-manger, cuisine, objets nécessaires au coucher et au travail, meubles indispensables, etc. » doivent être entendues dans un sens très ample et très général.

M. le rapporteur. Je demande la parole.

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

M. le rapporteur. Je me permets, pour éviter un malentendu, de dire à mon honorable collègue, M. Louis Martin, que le texte a déjà étendu les dispositions relatives à l'insaisissabilité. L'interprétation doit être faite conformément au texte. C'est déjà à titre de conciliation que la commission du Sénat a accepté les termes de l'article 24 pour tenir compte des circonstances et dans un intérêt d'humanité. Le texte déclare, en somme, que seul seraient compris dans le gage du propriétaire les objets non indispensables et de luxe. Il se suffit à lui-même : Si voulez bien vous donner la peine de le relire, vous verrez qu'il est de nature à donner satisfaction à tous les intérêts en cause.

M. le président. Il n'y a pas d'autre observation sur l'article 24 ?...

Je le mets aux voix.

(L'article 24 est adopté.)

M. le président. « Art. 25. — Les sommes versées à titre de loyer d'avance ou de garantie de l'exécution du bail se compenseront de plein droit avec le montant des termes échus pendant la durée de la guerre. »

M. Louis Martin. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. Louis Martin.

M. Louis Martin. Messieurs, je m'excuse d'intervenir si souvent, mais en demandant certaines explications sur certaines expressions je m'efforce d'être aussi bref que possible. On voudrait que la plus grande clarté et la plus grande précision soient apportées dans cette loi, et l'on se demande si cet article fait ou ne fait pas obstacle à ce que les loyers stipulés payables à chaque terme par anticipation continuent à être perçus de cette manière, ou bien s'il n'en pourra plus être ainsi.

M. le rapporteur. Vous demandez s'il y a une prohibition formellement établie contre les loyers payables d'avance ? Non. Mais qu'a dit le législateur ? « Les sommes versées à titre de loyers d'avance ou de garantie de l'exécution du bail se compenseront de plein droit avec le montant des termes échus pendant la durée de la guerre. » Pour le surplus, le locataire et le bailleur iront devant la commission arbitrale qui réglera les conditions dans lesquelles le paiement du loyer devra avoir lieu. C'est la décision de la commission arbitrale qui répondra à votre préoccupation.

M. le président. Il n'y a pas d'autre observation sur l'article 25 ?...

Je le mets aux voix.

(L'article 25 est adopté.)

M. le président. « Art. 26. — Les règles établies par les dispositions des articles 23

et 25 sont applicables aux locataires en garni.

« Toutefois les commissions arbitrales devront déterminer dans le chiffre du loyer la fraction représentative des fournitures qui demeureront à la charge des locataires. » (Adopté.)

« Art. 27. — Il sera tenu compte par les commissions arbitrales des loyers payés par les locataires depuis le 1^{er} août 1914, et l'imputation en sera ordonnée, en tout ou en partie, soit sur les termes à échoir, soit sur les termes demeurés impayés.

« Le paiement des indemnités de résiliation effectué depuis le 4 août 1914 par les personnes visées au titre premier ne mettra pas obstacle à l'exercice des droits accordés par la présente loi et pourra donner lieu à répétition.

« Il en sera de même des jugements et arrêts rendus postérieurement au 1^{er} août 1914 et qui auront statué sur des demandes en paiement de loyers échus depuis la guerre.

« Toutefois les sommes payées en vertu de ces décisions ne seront pas sujettes à répétition. » — (Adopté.)

« Art. 28. — Toutes clauses et stipulations contraires à la présente loi seront considérées comme nulles et non avenues.

« Toutefois, demeurent valables les conventions et les transactions librement conclues entre le bailleur et le preneur relatives à des baux intervenus depuis le 4 août 1914, sous réserve qu'aucun fait nouveau, né de la guerre, ne soit survenu qui ait modifié la situation du locataire. » — (Adopté.)

« Art. 29. — Les bailleurs dont les locataires auront été exonérés, en tout ou en partie, en vertu des articles 14, 15 et 16 de la présente loi ou par suite de conventions librement consenties, conformément à l'article précédent, auront droit à une indemnité servie par l'Etat, si, en vertu des lois d'impôt général sur le revenu, ils ne sont pas assujettis à cet impôt en raison de la modicité de leur revenu net total annuel, ou si, étant assujettis à cet impôt, leur revenu net total annuel, réduction faite de tous abattements et déductions prévus par la loi, ne dépasse pas les chiffres suivants :

1^o Cinq mille francs dans toutes les communes de moins de 100,000 habitants ;

2^o Huit mille francs dans les communes de 100,000 habitants et au-dessus et dans celles visées au paragraphe 7 de l'article 15.

3^o Dix mille francs à Paris, dans le département de Seine et dans les communes de la banlieue visées au paragraphe 5 de l'article 15.

« Le droit à indemnité pour pertes de loyer subies du 1^{er} août 1914 au 31 décembre 1915 sera réglé d'après le montant du revenu imposé aux rôles de l'impôt général sur le revenu pour l'exercice 1916 ; le droit à indemnité pour pertes de loyer subies en 1916 sera réglé d'après le montant du revenu imposé en 1917 et ainsi de suite, le droit à indemnité pour pertes de loyer subies pendant une année étant déterminé d'après le revenu assujéti à l'impôt général sur le revenu de l'année suivante.

« Si, depuis le début des hostilités, le revenu net total pour lequel a été imposé le propriétaire a dépassé dans une année les chiffres ci-dessus, le propriétaire n'aura droit pour ladite année à aucune indemnité.

« Les établissements publics de bienfaisance auront toujours droit à l'indemnité de l'Etat.

« L'indemnité sera de 50 p. 100 des loyers dont le locataire aura été déchargé sans qu'elle puisse, ajoutée à la portion des loyers demeurés exigibles, être inférieure aux charges de la propriété correspondant aux locaux ayant fait l'objet d'une exonération ou réduction, annuités des créances

hypothécaires, impôts et assurances compris. En aucun cas, l'indemnité ajoutée au revenu imposé à l'impôt général sur le revenu, ne pourra procurer aux bénéficiaires un émoulement total annuel supérieur aux chiffres de revenu énumérés au deuxième alinéa du présent article.

« Seront assimilés aux propriétaires visés à l'alinéa premier les logeurs en garni dont les sous-localitaires auront été exonérés en vertu des articles 14, 15 et 16 de la présente loi, pourvu que le revenu net total annuel pour lequel ils ont été imposés ne dépasse pas les chiffres indiqués au présent article.

« Les indemnités seront payées en dix termes annuels, sans toutefois que le premier terme puisse être inférieur à 1,000 fr. ou à la totalité de la créance si celle-ci n'atteint pas le chiffre de 1,000 fr. Ce minimum ne sera exigible qu'à la première des demandes formées par le même propriétaire.

« Le premier terme sera versé dans le mois de la date de la décision ministérielle statuant sur la demande en indemnité.

« Les termes non échus porteront intérêt à 5 p. 100 l'an. Les intérêts seront payables chaque année en même temps que les termes successifs. »

M. Cazeneuve. Je demande la parole.

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

M. Cazeneuve. Messieurs, il me semble que la Chambre, sous l'empire d'un souci très légitime, a introduit dans cet article une phrase qui n'est pas suffisamment explicite; elle a trait, cependant, à une question importante qui réclame quelque précision. Il me souvient que cette question a préoccupé quelques bons esprits lors des débats précédents.

Tel paragraphe de cet article 29 dit, en effet, que « les établissements publics de bienfaisance auront toujours droit à l'indemnité de l'Etat ». Cette phrase a été, en quelque sorte, enchaînée dans le texte, et le paragraphe qui suit ne peut certes pas s'appliquer à ces établissements. Il suffit pour s'en convaincre, de le lire attentivement et d'en peser la portée. Mon intervention est motivée par la situation tout à fait particulière des hospices civils de Lyon, établissements publics de bienfaisance au premier chef.

Les hospices civils de Lyon ont une fortune assez élevée constituée en très grande partie par des immeubles. Au mois de juin dernier, il était dû 2 millions de francs aux hospices civils de Lyon et, à l'heure actuelle, d'après une lettre du 26 février 1918, il leur est dû 3,200,000 fr. du fait des loyers impayés. C'est le bien des pauvres qui est en souffrance.

Si nous faisons le recensement des immeubles possédés par les hospices de Lyon, nous trouvons des maisons modestes, louées à des locataires aussi modestes que les maisons, et il n'est peut-être pas rare, sans qu'il y ait là rien de contradictoire ni de paradoxal, que tel de ces locataires, qui ne paye pas, par suite de la guerre, soit admis dans un des lits des hospices civils de Lyon, en tant que malade. La charité le veut ainsi.

A côté des immeubles et locataires modestes, il est des immeubles d'un plus grand revenu, dont les locataires ont bénéficié du moratorium.

Pouvaient-ils payer? Je l'ignore. Dans tous les cas, les ressources de nos hospices ont pâti gravement de cette situation. Le plus grand trouble en est résulté pour leurs finances, au préjudice même des collectivités très intéressantes, de celles qui bénéficient de l'assistance.

Cette question des établissements publics méritait mieux qu'un petit paragraphe

pour la forme qui dit beaucoup, ou ne dit pas assez, dans tous les cas qui mérite une explication. Je la sollicite de M. le garde des sceaux ou de mon honorable ami M. le rapporteur.

Certes, je me garderai de modifier le texte par un amendement. Je suis trop pénétré des raisons impérieuses d'aboutir. Mais il est regrettable que notre commission ou celle de la Chambre n'ait pas réservé un article spécial pour ces établissements publics de bienfaisance, propriétaires d'immeubles constituant une partie ou le meilleur de leurs revenus.

Vous dites au paragraphe suivant : « En aucun cas, l'indemnité ajoutée au revenu imposé à l'impôt général sur le revenu, ne pourra procurer aux bénéficiaires un émoulement total annuel supérieur aux chiffres de revenu énumérés au deuxième alinéa du présent article. »

Si elle s'appliquait aux hospices de Lyon et aux autres établissements publics de bienfaisance, cette disposition serait essentiellement critiquable.

J'ai une autre observation à faire : on a visé les établissements publics de bienfaisance; mais, me plaçant sur le terrain juridique, je ferai observer qu'il y a aussi les établissements d'utilité publique de bienfaisance que l'on ne peut pas confondre avec les précédents. M. Berthélemy, l'éminent professeur de droit administratif à la faculté de Paris, a comparé très justement les établissements privés à ces franc-tireurs qui viennent en aide aux armées régulières de l'assistance. C'est parfaitement juste. J'ai la satisfaction de présider depuis vingt ans la société de patronage pour les enfants pauvres de la ville de Lyon, reconnue d'utilité publique depuis 1840, qui a une fortune personnelle assez importante. Elle possède un immeuble dont les locataires bénéficient des moratoires. Qu'allez-vous faire pour cette société? Allez-vous la comprendre parmi les établissements publics de bienfaisance? Ce serait logique. En fait, les revenus de tous ces établissements d'assistance, quel que soit leur caractère juridique véritable, tendent au même but philanthropique et mériteraient la même bienveillance de la part du législateur.

Si le texte est insuffisant, tout au moins je réclame une jurisprudence aussi large et aussi bienveillante que possible. Car il n'est pas de propriétaire plus intéressant que le propriétaire dont tous les revenus servent à faire le bien et à soulager les misères.

Tous nos établissements publics de bienfaisance ou reconnus d'utilité publique auraient mérité plus d'attention dans l'élaboration de la loi. Qui peut le contester? (Très bien! très bien!)

M. le rapporteur. Je demande la parole.

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

M. le rapporteur. Messieurs, l'honorable M. Cazeneuve vient de poser deux questions. Il en est une sur laquelle, d'accord avec le ministère des finances, je puis lui donner toute satisfaction. Quant à l'autre, il ne saurait en être de même. Je réserve ma réponse pour la première, afin de laisser notre collègue sous une bonne impression. (Sourires.)

M. Cazeneuve a demandé s'il fallait assimiler aux établissements publics de bienfaisance visés par la loi les établissements de bienfaisance reconnus d'utilité publique. Je regrette de le dire, cette assimilation est impossible. Il y a à même, comme le fait observer M. de Selves, des établissements qui n'ont pas bénéficié de la reconnaissance d'utilité publique et qui cependant peuvent offrir un très grand intérêt. La loi ne s'est

occupée que des établissements publics de bienfaisance.

M. Cazeneuve nous dit : « Vous avez fait une situation spéciale aux sociétés d'habitation à bon marché. En ce qui les concerne, vous n'avez pas admis la limitation du revenu pour le jeu de l'indemnité. La loi dispose, en effet, que « les sociétés d'habitation à bon marché auront droit à l'indemnité de l'Etat prévue par l'article 29 sans égard au montant de leurs revenus ».

Votre question est celle-ci : « La situation sera-t-elle la même pour les établissements publics de bienfaisance ? » Je suis heureux de vous répondre affirmativement.

Comme j'avais l'honneur, il y a un instant, de traiter cette question avec M. le commissaire du Gouvernement, il me faisait remarquer que la Chambre a dit que les établissements publics auront toujours droit à l'indemnité de l'Etat. Ce mot « toujours » signifie que, pour les établissements publics, la limitation du revenu ne jouera pas contre l'indemnité.

Sur ce point, l'honorable M. Cazeneuve a donc satisfaction. (Très bien!)

M. Debierre. Je demande la parole.

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

M. Debierre. Messieurs, la loi que vous allez voter accorde aux propriétaires qui n'auront pas touché le montant de leurs loyers une indemnité de 50 p. 100.

Où allez-vous prendre cette indemnité? Sur le Trésor public; vous allez la faire payer par tous les contribuables. Vous entrez ainsi dans une voie délicate; vous vous heurterez, j'en ai peur, dans la pratique, à des difficultés que vous ne prévoyez peut-être pas actuellement dans toute leur étendue.

Pour justifier cette indemnité, qui sera payée par les contribuables, je le répète, quels arguments invoquez-vous?

Vous dites : « Nous considérons que les logements ont été réquisitionnés ». Mais, véritablement, je ne crois pas que vous puissiez établir juridiquement que les logements occupés par des locataires exonérés de plein droit ou par les commissions arbitrales ont été réquisitionnés. L'argument juridique que vous invoquez, à mon sens, n'a point de valeur.

Vous allez faire payer cette indemnité à des propriétaires que leurs locataires n'ont pas payés, soit qu'ils soient mobilisés, soit qu'ils occupent un appartement de moins de 600 fr. de loyer, soit pour toute autre cause. Cette indemnité, que vous allez faire payer par le Trésor, vous la prenez, en réalité, dans la poche des contribuables, et vous entrez ainsi dans la voie de faire indemniser par le Trésor toutes les victimes de la guerre.

Je concède que les propriétaires qui n'ont pas reçu le montant de leurs loyers sont des victimes de la guerre; mais il y en a bien d'autres!

M. Dominique Delahaye. Ils sont plutôt, dans une certaine mesure, des victimes du législateur.

M. Debierre. Si les propriétaires — et je ne sépare pas les grands des petits — sont victimes de la guerre, les locataires sont aussi des victimes de la guerre. C'est pour cette raison que vous leur permettez, dans certaines conditions spécifiées par la loi, de ne pas payer leur loyer. Si vous entrez dans cette voie d'indemnisation générale pour tous ceux qui, pendant la guerre, auront eu des sacrifices à accomplir, vous allez vous trouver demain en présence d'autres revendications. Je m'explique.

Tous ceux qui vivent de leur profession

— et ils sont nombreux, puisque, à part les rentiers, tout le monde vit de sa profession — l'avocat, le médecin, certains commerçants — car tous les commerçants n'ont pas gagné de l'argent pendant la guerre — les cultivateurs qui n'ont pu cultiver leurs terres et n'ont pu, par suite, payer leur loyer, les viticulteurs, et bien d'autres encore, sont tout aussi intéressants. L'état de guerre les a privés de leurs revenus, au même titre que les propriétaires.

M. Hervey. Il n'y a pas eu de moratoires pour eux !

M. Touron. Pour toutes ces personnes dont vous parlez, il n'y a pas eu de décret pour les priver de leurs revenus !

M. Debierre. Or, tous ces gens ne vont pas être indemnisés, alors que les autres le seront.

M. Maurice Colin. Les deux cas sont différents.

M. Debierre. Vous me dites que les décrets moratoires n'ont frappé que les propriétaires de maisons. Pardon ! ils ont frappé bien d'autres personnes, en particulier de nombreux industriels et de nombreux commerçants.

M. Cazeneuve. Et les banques.

M. Debierre. M. Cazeneuve fait justement observer que les banques ont été frappées par ces décrets moratoires.

M. Touron. Il y a l'intérêt moratoire pour les banques.

M. Debierre. Nous sommes d'accord.

M. Touron. Il n'y paraît pas !

M. Debierre. Il n'en est pas moins vrai que les décrets moratoires ont été faits pour protéger également les banques.

Nous le savons très bien ; ils ont même été faits pour protéger certaines banques, qui, sans cela, auraient fait courir des dangers à leur clientèle. Nous n'ignorons donc pas du tout les décrets moratoires.

Or, alors que vous indemnisez les propriétaires de valeurs immobilières, c'est-à-dire les propriétaires de maisons, allez-vous indemniser les autres propriétaires qui sont tout aussi intéressants, ceux qui, par exemple, sont propriétaires de valeurs mobilières ?

Je m'explique. Je prends, à l'heure actuelle, les actionnaires des mines de Lens. Ces mines sont entre les mains de l'ennemi. Elles sont dans un état pitoyable. Quand seront-elles rétablies ? Je n'en sais rien.

M. le rapporteur. Vous avez voté une loi sur les dommages de guerre !

M. Debierre. Les actionnaires des mines de Lens avaient, avant la guerre, un capital qui se chiffrait par x . Il se chiffre aujourd'hui par x' , que ni vous ni moi ne pouvons déterminer.

M. Touron. Ce serait plutôt « moins x ».

M. Debierre. Il n'en est pas moins vrai que le capital de ces actionnaires est considérablement déprécié et que leur revenu est totalement supprimé depuis le début de la guerre. Est-ce que, après la guerre — ou pendant la guerre — au même titre que les propriétaires d'immeubles, ils vont toucher des indemnités pour les rémunérer de la perte de leur revenu ? Si vous répondez affirmativement, vous entrez dans une voie extrêmement dangereuse. Si vous dites non, alors vous allez indemniser les uns de la moitié de leurs pertes, alors que vous n'allez pas indemniser les autres.

Ce n'est pas tout. Vous dites, dans votre projet de loi, que, lorsqu'il s'agira de payer

cette indemnité — que vous ne fixez pas budgétairement, tellement vous avez la crainte des effets que la loi va avoir fatalement ! — cette indemnité sera payée en dix ans, et que vous l'inscrirez dans la loi de finances. Par conséquent, vous la subordonnez aux ressources budgétaires que votre pays aura après la guerre. C'est une dette que vous allez encore accumuler sur d'autres têtes, et vous allez arriver à un capital pour dommages de guerre, indemnités aux propriétaires, indemnités à bien d'autres, qui se chiffrera à des sommes si considérables, qu'au moment de payer, j'ai peur que votre budget n'y suffise pas. En tout cas, vous entrez dans une voie qui, n'étant pas généralisée, conduit à l'injustice ; aussi cette loi, je le crains, ne sera acceptée d'une façon complète ni favorablement pas plus par les locataires que par les propriétaires. Aux propriétaires vous ne payez que la moitié de leurs loyers ; ils seront mécontents. Vous n'exonérez légalement que ceux qui ont seulement un petit loyer, et vous limitez ce petit loyer à 600 fr. : or, il y a des locataires qui sont tout aussi intéressants que ceux qui n'ont qu'un loyer de 600 fr.

M. le rapporteur. Ils iront devant la commission arbitrale.

M. Debierre. Ils iront devant la commission arbitrale, c'est entendu ; mais alors, vous allez avoir foule devant cette commission et vous aurez ainsi des quantités énormes de procès qui aboutiront à des résultats pitoyables, puisque vous ne satisferez ni les uns, ni les autres.

Et maintenant, messieurs, une dernière observation. La loi que vous allez voter est-elle applicable aux régions envahies ? Les propriétaires, grands comme petits, n'ont pas été payés ; les locataires, grands comme petits, n'ont pas payé, vous le comprenez fort bien. Dans ces conditions, je me demande dans quelle situation ils vont se trouver vis-à-vis les uns des autres, si votre loi leur est applicable.

Si votre loi n'est pas applicable aux régions envahies, vous serez acculés ultérieurement à faire pour elles une loi spéciale. Je me borne à poser la question à la fois à la commission et à M. le garde des sceaux, qui représente ici le Gouvernement.

Dans tous les cas, en ce qui me concerne, j'ai bien peur que les conséquences de votre loi ne me donnent raison et que cet article qui vise l'indemnité à accorder aux propriétaires ne vous engage dans des difficultés inouïes, et qu'il ne soit un article détestable (*Mouvements divers.*)

M. le rapporteur. Je demande la parole.

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

M. le rapporteur. Messieurs, contrairement à ce que vient de dire notre honorable collègue et ami M. Debierre, nous n'entrons pas dans une voie d'indemnisation générale. Nous indemnisons pour une réquisition, pour un fait de l'Etat. Des locataires sont exonérés de plein droit par la loi ; cette exonération doit-elle, oui ou non, se traduire par une indemnité pour le propriétaire ? Voilà la question.

Qu'on nous reproche de n'accorder qu'une indemnité partielle, de ne pas accorder une indemnité à tous ceux que les moratoires et la loi ont privés de leurs revenus, je le comprends ; mais que l'on discute le principe même de l'indemnité, c'est ce que je m'explique moins. Quelles sont, depuis la guerre, les choses qu'on a réquisitionnées sans indemnité ?

Je m'excuse de rappeler des idées qu'il devrait être superflu d'énoncer dans une Assemblée comme la nôtre. « La propriété, dit l'article 17 de la Déclaration des droits de

l'homme, étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique légalement constatée l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. » Et, reprenant ce principe, pour lequel, je le rappelle à l'honorable M. Debierre, nos pères ont fait la Révolution, l'article 545 du code civil dispose que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ». Il y a eu réquisition...

M. Debierre. Je le conteste.

M. Touron. Il y a eu mise hors du droit commun.

M. le rapporteur. Lorsque les locataires sont exonérés de plein droit par la loi, lorsqu'il y a un fait du prince, comme on dit juridiquement, qui dépouille un homme de ses revenus, n'y a-t-il pas là une véritable réquisition, une intervention de l'Etat qui, par conséquent, doit se traduire par une indemnité ?

Du reste, lorsque l'Assemblée nationale, sur le rapport de M. Léon Say, le 21 avril 1871, a fait, pour Paris et le département de la Seine, une loi sur les loyers, ce principe avait été respecté.

L'honorable M. Debierre, parlant par avance de la loi ultérieure qui statuera sur les voies et moyens, nous a reproché d'estimer que les indemnités devraient être payées suivant la règle ordinaire de nos dépenses, qui, dans un pays comme la France, ne comportent pas les règles de la spéculation.

Cependant, si l'indemnité est juste et si elle est due par l'Etat, pourquoi ne serait-elle pas supportée par l'ensemble de la nation ? Ne commettrions-nous pas un acte grave en supprimant la règle de la solidarité devant l'impôt ? Une foule de contribuables ne payent-ils pas, chaque jour, pour des services publics qui ne leur profitent pas directement mais qui procurent à d'autres contribuables des avantages appréciables ?

Il y a mieux, ici. Est-ce que la réquisition des logements occupés par plusieurs millions de petits locataires a été faite dans l'intérêt des propriétaires ? Est-ce que ce ne sont pas les petits locataires qui en ont profité et qui continueront d'en profiter, et, pour le surplus, n'est-ce pas l'ordre social, n'est-ce pas la paix publique ? Par conséquent, il n'y a pas lieu, à notre avis, d'entrer dans la voie indiquée par l'honorable M. Debierre.

M. Eugène Lintilhac. N'anticipez pas en tranchant cette question. Sur elle, après une intervention applaudie de M. Fernand Brun, M. le ministre des finances, lui-même, d'accord avec la commission, a fait des réserves. Il n'a pas écarté de plano l'hypothèse d'une sorte de contingentement départemental, c'est-à-dire d'une évaluation de la charge par département et de la proportionnalité de l'impôt spécial à cette charge. Je ne prends pas parti : j'attendrai la loi de finances ; je vous demande de faire de même, mon cher collègue.

M. le rapporteur. Il ne peut y avoir de malentendu. Ce n'est pas la question des voies et moyens qui est en discussion, c'est celle de l'indemnité. L'Etat va être constitué débiteur, et comme il n'y a pas, dans ce pays, spécialisation de l'impôt, je répète — et cela est important — que les petits propriétaires auxquels l'indemnité est due, n'auront pas à attendre que le législateur ait statué sur les voies et moyens pour toucher leur indemnité. Ils n'ont pas à se préoccuper de savoir comment est équilibré le budget. Ils recevront leurs titres dès maintenant — et c'est le principal.

Pour le surplus, je n'ai fait que répondre à l'honorable M. Debierre, entendant réserver l'opinion de la commission. Je ne veux pas anticiper sur la loi de finances ultérieure qui réglera la question des voies et moyens.

Un mot encore :

M. Debierre a dit : « La loi ne sera pas accueillie favorablement ».

Savez-vous pourquoi il en est parfois ainsi ? Parce que, soit ici, soit dans l'autre Assemblée, nous commençons par montrer tous les inconvénients des lois sans jamais nous préoccuper d'en faire ressortir les avantages. Il y a la meilleure volonté, à la Chambre comme ici : nous ne pensons pas tous de même sur toutes les questions ; c'est le libre jeu du régime parlementaire, mais nous faisons de notre mieux pour aboutir à de bons résultats. Lorsque nous sommes au terme de nos efforts, lorsque nous venons d'établir un texte législatif, au lieu d'en mettre en lumière les bienfaits, nous n'en indiquons aux citoyens que les mauvais côtés.

S'il y a beaucoup de législations sociales inconnues ou méconnues, c'est que peu de gens disent plus de mal de leurs propres travaux que les parlementaires.

M. Touron. Ils n'ont pas toujours tort ! (Sourires.)

M. le rapporteur. Je vous demande pardon de m'être laissé entraîner à faire cette remarque, mais elle m'a semblé nécessaire. J'arrive à une dernière observation de M. Debierre.

Il a demandé si la loi s'appliquait à nos compatriotes des régions envahies. Ils y pourront puiser des dispositions favorables. Je reconnais cependant qu'il y a pour eux des mesures complémentaires à prendre. Nous nous en préoccupons à la commission. Ils trouveront, du reste, d'autres avantages dans la loi sur les dommages de guerre. Lorsqu'il s'agira pour tous les citoyens de supporter les charges de cette loi, les plus honorables de toutes, M. Debierre peut être assuré que nous ne lui opposerons pas les objections qu'il nous a faites. Nous serons les premiers à dire aux citoyens des pays non envahis qu'en vertu des règles de la solidarité devant l'impôt et des règles de la solidarité nationale, ils doivent payer pour nos compatriotes des pays envahis.

Ce sera la meilleure réponse à l'argumentation de notre honorable collègue. Mais, comme l'a dit mon ami M. Lintilhac, je ne veux pas anticiper. (Très bien ! très bien ! et applaudissements.)

M. Paul Doumer. Je demande la parole.

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

M. Paul Doumer. Messieurs, je demande la permission de présenter une simple observation.

M. Debierre a eu raison de montrer qu'il y avait entre les situations de toutes les victimes de la guerre des inégalités, je pourrais même dire de grandes injustices. Il serait facile d'en trouver de nombreux exemples, en particulier dans les régions envahies. Beaucoup de maisons y ont été détruites ; par la loi sur les dommages de guerre, vous donnez à leurs propriétaires approximativement la valeur de l'immeuble détruit, mais vous ne songez pas à les indemniser du montant des loyers qu'ils auraient touchés pendant la guerre, c'est-à-dire de l'intérêt du capital immobilisé.

Je n'insiste pas ; le Parlement n'a pas eu la prétention de faire une loi de pure justice, mais simplement une loi d'intérêt public.

C'est surtout au nom de la paix sociale

que la commission nous demande d'accepter le projet de loi actuel.

Quoi qu'il en soit, d'accord avec mes collègues, je remercie la commission des efforts qu'elle a faits et de l'esprit de conciliation qu'elle a montré depuis le moment où la question a été posée. Elle nous permet de résoudre un problème ardu et délicat, dont chaque jour accroissait les difficultés.

Nous pouvons lui savoir gré de la solution qu'elle nous apporte aujourd'hui. (Vifs applaudissements.)

M. le président. Il n'y a pas d'autre observation sur l'article 29 ?...

Je le mets aux voix.

(L'article 29 est adopté.)

M. le président. « Art. 30. — Il sera remis à chaque ayant droit un titre constatant sa créance. »

« Ce titre ne sera pas négociable, mais l'ayant droit pourra demander qu'une partie de ladite créance soit déléguée à son créancier hypothécaire qui devra accepter cette délégation jusqu'à concurrence des intérêts, arrérages et annuités qui lui seront dus. »

« Les titres de créances ainsi délivrés pourront faire l'objet d'avances dans les conditions qui seront déterminées par le ministre des finances. Ils pourront également faire l'objet de transports conformément aux articles 1689 et suivants du code civil. »

« Les demandes en indemnités formées par les propriétaires désignés au présent article seront, dans chaque département, adressées au directeur de l'enregistrement au plus tard dans l'année qui suivra la cessation des hostilités. »

« Elles pourront l'être dès la promulgation de la présente loi. »

« Il en sera délivré immédiatement récépissé. »

« Un arrêté du ministre des finances déterminera la forme de la demande et les pièces justificatives à produire par le propriétaire. »

« Dans le délai de deux mois à dater du dépôt de la demande, le directeur de l'enregistrement fixera le montant de l'indemnité, par délégation du ministre, en conformité des paragraphes 1^{er} et 8 du précédent article. Cette décision sera notifiée, en la forme administrative, au propriétaire demandeur. »

« Dans la quinzaine de la notification, celui-ci pourra adresser un recours au ministre qui statuera dans le mois. »

« La décision du ministre pourra faire l'objet d'un recours devant le conseil d'Etat, dans les conditions du droit commun. »

« Le recours aura lieu sans frais et sans intervention obligatoire d'un avocat. »

« La loi de finances déterminera les voies et moyens à l'aide desquels il sera fait face au paiement des indemnités prévues au présent article. »

M. Touron. Je demande la parole.

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

M. Touron. Messieurs les ministres ont bien voulu nous donner, au cours de cette discussion, un certain nombre d'assurances. Je m'excuse d'en demander une nouvelle à M. le ministre des finances.

A propos des articles 29 et 30, il s'est déroulé, à la Chambre des députés, pendant deux séances presque entières, une discussion que je me permettrai de qualifier d'affligeante. Il m'a semblé qu'on cherchait quelque peu à donner à l'Etat le moyen d'échapper au paiement de sa dette.

Après que le Parlement aura décidé l'attribution d'une indemnité aux propriétaires lésés par les décrets gouvernemen-

taux, il ne faudrait pas qu'on pût chicaner les bénéficiaires sur les moyens qui seront employés pour les payer et surtout sur les délais dans lesquels ils recevront cette indemnité.

Le Sénat, lors de sa première délibération, avait inscrit dans son texte qu'une indemnité serait due par l'Etat. La Chambre a modifié ces mots et a dit : « sera servie par l'Etat ».

Puis, pour mieux marquer les intentions, je ne dirai pas de la Chambre, mais du moins de ceux qui ont pris part à la discussion, on a été jusqu'à supprimer dans le texte primitif du Sénat ce membre de phrase : « l'Etat aura le droit de se libérer par anticipation ».

Pourquoi ? Non pas du tout comme l'a dit M. le garde des sceaux, parce que c'était une superfétation, mais pour effacer un texte d'après lequel l'Etat reste le débiteur.

C'est contre quoi je proteste ; il ne nous est pas possible de décider aujourd'hui que nous donnerons une indemnité aux petits propriétaires lésés par l'Etat et de déclarer que ce n'est pas l'Etat qui sera responsable du paiement de cette indemnité.

Pour qu'il ne puisse pas y avoir de doute, je demande au représentant du Gouvernement s'il est disposé à presser la délivrance des titres prévus à l'article 30 et qui doivent être remis aux propriétaires indemnisés. Il ne faut pas, monsieur le garde des sceaux, que les propriétaires lésés — avant de recevoir ce titre qui sera un véritable titre de créance, puisqu'il porte intérêt et comporte dix échéances — soient exposés à attendre que l'autre Chambre ait décidé qui payera l'indemnité. J'estime — M. le rapporteur vous l'a dit dans son rapport et il l'a répété d'ailleurs à la tribune — que le Sénat doit maintenir sa thèse : c'est l'Etat qui a pris les décrets, c'est lui qui est responsable du fait du prince ; il doit l'indemnité quoi qu'il advienne.

Je me résume et je demande au Gouvernement de vouloir bien déclarer qu'il est disposé à presser, de tout son pouvoir, l'exécution et la remise des titres aux propriétaires sinistrés. (Très bien ! très bien !)

M. le garde des sceaux. Je demande la parole.

M. le président. La parole est à M. le garde des sceaux.

M. le garde des sceaux. Je réponds très volontiers aux deux questions posées par M. Touron. Je commence par la dernière.

M. Touron se préoccupe de savoir si la rapidité nécessaire, équitable, sera apportée à la délivrance des titres. A cet égard, monsieur le sénateur, vous pouvez avoir tout apaisement : la procédure telle qu'elle est instituée par l'article 30 sera suivie, dans le minimum de temps et, sitôt cette procédure achevée, les titres seront remis. (Très bien ! très bien !)

J'arrive à la question de principe, sans insister davantage sur ce point de procédure. Après M. Debierre, dans un sens d'ailleurs entièrement différent, M. Touron est revenu sur la question de l'indemnité et il me sera bien permis, par addition aux observations éloquentes du rapporteur, de dire à mon tour ce que le Gouvernement pense du principe même de l'indemnité. Il n'y a pas de doute, messieurs, nous sommes en présence d'une réquisition. (Très bien !) Que l'on veuille affirmer qu'aux termes stricts de la loi de 1877, qui est le code des réquisitions, la question des loyers ne correspond pas absolument aux conditions prévues par ce texte, d'accord, et je ne discute pas là-dessus. Je ne vois que la question de fait, que le droit tel qu'il est sorti des moratoires et que la loi actuelle vient encore confirmer. Il y a une réquisition de

fait : elle exige par conséquent une indemnité. (*Très bien!*) Peut-on comparer, messieurs, sans inconvénient, l'effet des moratoires, en ce qui concerne les loyers, avec l'effet des moratoires pour tous autres objets, tels, par exemple, les effets de commerce? La comparaison ne saurait être admise. En matière d'effets de commerce, le moratoire proroge l'échéance, mais si le débiteur ne s'exécute pas, le crédit est coupé, la prestation ne continue pas.

M. Touron. Et il paye l'intérêt.

M. le garde des sceaux. Cela va sans dire.

Pour le loyer, au contraire, à partir du jour où le Gouvernement a, par le premier moratoire, pratiqué la réquisition de fait dont je viens de parler, la prestation de la marchandise-loyer a continué; et je réponds ici, messieurs, à une observation qui a été rapportée tout à l'heure au courant de ces débats par l'honorable M. de Las Cases, quand il a parlé du milliard des propriétaires. Que coûtera l'application de la loi, à combien s'élèvera le total des indemnités? Nul ne le sait.

Je crois pouvoir dire sans me tromper que nous serons sensiblement au-dessous de ce chiffre. Mais, quoi qu'il en soit et quel que soit ce chiffre, le principe étant juridiquement certain, indiscutable, par les raisons qu'on rappelait tout à l'heure, il faut voir en regard de la somme à payer par l'Etat le total de la créance à laquelle on répond ainsi par un dividende. Combien de loyers impayés en regard des cinq, six ou sept cents millions peut-être qui seront donnés comme indemnités?

M. Hervey. Trois milliards et demi.

M. le garde des sceaux. Je ne veux pas aligner de chiffres parce qu'ils auraient un caractère d'incertitude manifeste. Mais enfin il est bien certain que de toutes les réquisitions auxquelles il a été procédé en temps de guerre et pour raison de guerre, ce sera la seule qui aura été payée avec une monnaie de dividende. (*Très bien! très bien!*)

Ce point devait être précisé. J'ai tenu à le signaler en saisissant l'occasion qui m'en était offerte par la réponse que me demandait l'honorable M. Touron. Je crois que le Sénat et le Gouvernement se trouvent entièrement d'accord. (*Très bien! très bien! et vifs applaudissements.*)

M. le président. Il n'y a pas d'autre observation sur l'article 30?...

Je le mets aux voix.

(L'article 30 est adopté.)

M. le président. « Art. 31. — Toute réduction ou exonération de loyer prononcée par la loi ou par les commissions arbitrales entraînera, sur la contribution foncière et la contribution des portes et fenêtres, principal et centimes additionnels, départementaux et communaux compris, et sur les taxes assimilées afférentes à l'immeuble loué, une remise proportionnelle à la perte de revenu subie par le propriétaire.

« Cette remise devra, à peine de forclusion, être demandée par le propriétaire dans les trois mois qui suivront la date à laquelle la réduction ou l'exonération de loyer sera devenue définitive; pour les réductions accordées avant la promulgation de la loi, le délai courra du jour de cette promulgation.

« Tout propriétaire qui aura consenti des réductions ou exonérations amiables de loyer bénéficiera de cette remise.

« Il produira, à l'appui de sa demande en remise ou en modération, une déclaration, dûment signée et certifiée sincère du montant du loyer auquel il aurait eu droit, de la quotité de la réduction consentie et de la période à laquelle elle s'applique.

« En cas de fausse déclaration, les coupables seront passibles des peines portées à l'article 405 du code pénal.

« L'article 463 du même code pourra être appliqué.

« Les demandes en réduction d'impôts seront présentées, instruites et jugées, comme les demandes en remise pour vacances de maison.

« Les dispositions du présent article, à l'exception de la dernière, sont applicables aux droits d'enregistrement perçus ou exigibles sur les baux et locations ayant donné lieu à des réductions ou exonérations de loyer. » — (Adopté.)

« Art. 32. — Au cas où, par le fait de la guerre, le propriétaire se trouvera privé d'une notable partie des ressources sur lesquelles il pouvait compter pour faire face au paiement de ses dettes hypothécaires et privilégiées, la commission arbitrale pourra, sur sa demande, et nonobstant toutes stipulations contraires, lui accorder les délais qu'elle jugera nécessaires tant pour le paiement du principal en cas d'exigibilité, que pour le paiement des intérêts, annuités ou arrérages échus avant ou pendant la durée des hostilités.

« Les délais auront pour point de départ la date d'exigibilité de la créance et ils ne pourront dépasser trois années plus une durée égale à celle des hostilités. Le retard déjà existant au début de la guerre sera imputé sur lesdits délais.

« Le créancier sera appelé devant la commission arbitrale, en la forme et de la manière prescrites au titre III de la présente loi.

« La commission arbitrale pourra décider qu'au jour de la cessation des hostilités, les intérêts, annuités ou arrérages impayés s'ajouteront au capital de la dette, avec ou sans intérêts, et qu'ils seront payés en fin de contrat.

« En ce cas, ces intérêts, annuités ou arrérages profiteront des mêmes garanties et seront conservés de plein droit par l'hypothèque au même rang que le principal, même s'ils excèdent la limite de trois années fixée par l'article 2151 du code civil.

« Toutefois, cette dernière disposition ne sera pas opposable aux créanciers hypothécaires postérieurs en rang et inscrits antérieurement au 1^{er} août 1914.

« Nonobstant les délais prévus à la présente loi, les créanciers hypothécaires ou privilégiés pourront, dans les termes du droit commun, sur la poursuite intentée par d'autres créanciers, prendre part à toutes distributions de l'actif de leur débiteur.

« Les dispositions du présent article sont applicables aux acquéreurs d'habitations à bon marché, de jardins ouvriers et de petites propriétés, qui amortissent leur prix d'acquisition par paiements périodiques. » — (Adopté.)

M. le rapporteur. Je demande la parole.

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

M. le rapporteur. Je voudrais appeler l'attention de M. le garde des sceaux sur la situation de certains débiteurs hypothécaires dont les commissions arbitrales auront à examiner les réclamations.

Certaines compagnies assujetties au contrôle de l'Etat qui ont consenti par acte notarié à des propriétaires des prêts hypothécaires à très longue échéance veulent arguer de la loi du 3 août 1917, qui a créé un droit de 5 p. 100 à la charge exclusive du créancier, dit la loi, pour exiger le remboursement immédiat de leurs créances, sous le prétexte d'une diminution de leur revenu net.

« Les circonstances actuelles, dit ironiquement la lettre que j'ai sous les yeux,

pouvant rendre ce remboursement immédiat difficile, nous sommes disposés à accorder les délais prévus par le moratorium, étant bien entendu, qu'à partir de la prochaine échéance trimestrielle, jusqu'à l'époque du remboursement, il nous sera tenu compte des intérêts moratoires au taux légal de 5 p. 100. »

Il y a là quelque chose d'absolument contraire à l'esprit de notre loi. On ne peut, sous menace de résiliation d'un prêt hypothécaire amortissable en soixante ans, exiger un taux d'intérêt supérieur à celui stipulé dans le contrat, du fait que la loi du 3 août 1917 ayant mis à la charge exclusive du prêteur l'impôt de 5 p. 100 des créances hypothécaires, dépôts et cautionnements, le revenu net en est incidemment affecté. (*Adhésion.*)

M. le garde des sceaux. Je remercie monsieur le rapporteur de sa judicieuse observation. Je lui demanderai seulement de bien vouloir me remettre le document qu'il vient de lire en l'assurant que je l'examinerai dans un sentiment d'équité et de bienveillance dont il ne doute pas. (*Très bien!*)

« Art. 33. — Pour la détermination du chiffre du loyer, dans tous les cas prévus à la présente loi, il ne sera tenu compte que des prix de loyer en vigueur au 1^{er} août 1914. »

TITRE III

JURIDICTION ET PROCÉDURE

« Art. 34. — Toutes les contestations auxquelles la présente loi donnera lieu, seront quel que soit leur chiffre, jugées par une commission arbitrale des loyers, composée, outre le président, de quatre membres, savoir, deux propriétaires et deux locataires.

« En principe, il est institué dans chaque arrondissement et, dans les villes divisées en cantons ou arrondissements, dans chaque canton ou arrondissement, enfin, dans chaque canton suburbain du département de la Seine, une commission arbitrale.

« Le lieu où siégera la commission arbitrale sera publié, par les soins de l'administration préfectorale, à la porte de chaque mairie du ressort.

« Toutes les fois que, pour l'expédition des affaires, la subdivision paraîtra nécessaire, il y sera pourvu par un décret qui déterminera le ressort de chaque commission arbitrale.

« Un décret pourra également instituer plusieurs commissions arbitrales fonctionnant simultanément dans la même circonscription, ou rattacher entre elles plusieurs circonscriptions.

« Dans la huitaine de la promulgation de la présente loi ou des décrets prévus au paragraphe précédent, le premier président de la cour d'appel déléguera, pour présider chaque commission, soit un des membres de la cour, soit un des membres des tribunaux du ressort, soit, en cas d'empêchement de tous ces magistrats, l'un des juges de paix ou suppléants de la justice de paix, ou un avocat ayant au moins dix années d'inscription au tableau.

« Le premier président pourvoira au remplacement du président empêché temporairement ou définitivement.

« Au cas où plusieurs commissions seraient appelées, conformément aux dispositions du paragraphe 5, à fonctionner simultanément dans la même circonscription, il déterminera entre elles l'ordre de répartition des affaires. » — (Adopté.)

Art. 35. — Dans chaque commune, sur convocation spéciale du préfet, et au plus tard dans le mois qui suivra la promulgation de la présente loi, le conseil municipal dresse trois listes de propriétaires et de lo-

cataires domiciliés dans la commune : une de propriétaires d'immeubles à loyer situés dans l'arrondissement, une de locataires non patentés, une de locataires patentés. Les femmes propriétaires ou locataires, âgées de vingt-cinq ans au moins, peuvent être inscrites sur ces listes. Ces listes comprendront deux propriétaires, deux locataires patentés et deux locataires non patentés par 200 habitants dans les circonscriptions arbitrales n'ayant pas plus de 30,000 habitants ; par 500 habitants, dans les circonscriptions ayant de 30,001 à 100,000 habitants et par 1,000 habitants dans les circonscriptions ayant plus de 100,000 habitants. A Paris, ainsi que dans les villes divisées en plusieurs cantons ou arrondissements, le conseil municipal dresse les listes par canton ou arrondissement.

« Les listes sont dressées chacune en deux exemplaires, dont l'un reste déposé à la mairie et l'autre doit être transmis, dans le délai fixé par l'arrêté de convocation, au sous-préfet du chef-lieu de l'arrondissement ou au juge de paix du canton comprenant une ou plusieurs circonscriptions arbitrales, à Paris au préfet de la Seine. Ces listes sont groupées par circonscription.

« Dans les deux mois de la promulgation de la présente loi, une commission composée du président du tribunal civil ou du magistrat délégué par lui, président, des conseillers généraux, des conseillers d'arrondissement, des juges de paix et d'un fonctionnaire des contributions directes désigné par le directeur, se réunit dans chaque arrondissement ou dans chaque canton comprenant une ou plusieurs circonscriptions arbitrales.

« A Paris, cette commission est composée, dans chaque arrondissement, du président du tribunal civil ou du magistrat délégué par lui, président, du maire ou d'un adjoint délégué par lui, des conseillers municipaux, du juge de paix et d'un fonctionnaire des contributions directes désigné par le directeur.

« Le président de la commission prévue aux alinéas 3 et 4 du présent article tire au sort, en séance publique de la commission, sur les listes préparatoires de la circonscription, dressées comme il vient d'être dit, les noms des propriétaires et des locataires appelés à former les listes définitives.

« Le nombre des propriétaires, des locataires patentés et des locataires non patentés à inscrire sur les listes définitives est de la moitié du nombre des propriétaires et du quart de celui des locataires portés sur les listes provisoires, avec un minimum de 80 propriétaires, de 40 locataires patentés et de 40 locataires non patentés.

« La commission, avant de procéder au tirage au sort, statue sur les incapacités et prononce la radiation des propriétaires et des locataires soumis aux cas d'incapacité ou d'incompatibilité énumérés à l'article 37 ci-après. »

« Art. 36. — Les décisions de la commission sont prises à la majorité. Au cas où tous les membres ne seraient pas présents, la séance serait remise à un jour suivant et il suffirait de la majorité des commissaires présents. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

« Les listes définitives sont transmises au président de la commission arbitrale par les soins du président de la commission prévue à l'article 35. »

« Art. 37. — Ne pourront être compris dans les listes définitives d'asseesseurs de la commission arbitrale des loyers que les propriétaires ou locataires de la circonscription, âgés de plus de vingt-cinq ans, inscrits sur les listes électorales, non soumis aux cas d'incapacité ou d'incompatibilité prévus par les articles 2, 3 et 4 de la loi du 21 novembre 1872.

« Les femmes propriétaires ou locataires, âgées de vingt-cinq ans au moins, domiciliées dans la circonscription, pourront être comprises dans les listes d'asseesseurs de la commission arbitrale, pourvu qu'elles ne soient pas soumises aux cas d'incapacité prévus, en ce qui les concerne, par les articles 2, 3 et 4 de ladite loi.

« Ne peuvent être choisis : 1° les locataires propriétaires d'immeubles de rapport dans le département et les départements limitrophes ; 2° les locataires représentants habituels d'un ou de plusieurs propriétaires. »

« Art. 38. — Quinze jours au moins avant l'ouverture de chaque session, au lieu et à la date qui seront publiés dans la forme prescrite à l'alinéa 3 de l'article 34, le président de la commission arbitrale tire au sort publiquement sur les listes dressées en vertu de l'article 35, les noms des propriétaires et des locataires appelés à former la commission arbitrale des loyers. L'un des deux locataires asseesseurs doit être un locataire patenté et l'autre un locataire non patenté.

« Le président tire, de plus, au sort les noms de cinq asseesseurs suppléants, lesquels devront être domiciliés dans la ville où siège la commission arbitrale, savoir : deux propriétaires et trois locataires, dont un locataire patenté.

« Cette liste des asseesseurs est déposée immédiatement au secrétariat ; elle est communiquée à tout intéressé.

« Le président fixe la date de la session. Celle-ci dure deux mois au plus. Néanmoins, toute affaire commencée devra être jugée par la commission devant laquelle elle aura été portée.

« Le président de la commission arbitrale convoque les asseesseurs.

« Tout asseesseur qui aura fait le service pendant une session sera dispensé, sur sa demande adressée au président, pour la session suivante. » — (Adopté.)

« Art. 39. — Les asseesseurs des commissions arbitrales peuvent être récusés :

« 1° Quand ils ont un intérêt personnel à la contestation ;

« 2° Quand ils sont parents ou alliés d'une des parties en ligne directe et en ligne collatérale jusqu'au quatrième degré inclusivement ou quand ils sont parents entre eux dans les mêmes conditions ;

« 3° Si, dans l'année qui a précédé la récusation, il y a eu action judiciaire, criminelle ou civile, entre eux et l'une des parties ou son conjoint, ou ses parents et alliés en ligne directe ;

« 4° S'ils ont donné un avis écrit dans l'affaire ;

« 5° S'ils sont patrons, ouvriers ou employés de l'une des parties en cause.

« En outre, chaque partie aura respectivement le droit d'exercer deux récusations péremptoires.

« La partie qui veut récuser un asseesseur est tenue de former la récusation avant tout débat et d'en exposer les motifs dans une déclaration qu'elle remet, revêtue de sa signature, au secrétaire de la commission arbitrale.

« Il est statué sans délai par le président, dont la décision est en dernier ressort. Il prononce également sur les causes d'empêchements que les asseesseurs proposent, ainsi que sur les exclusions ou incompatibilités dont les causes ne seraient survenues ou n'auraient été connues que postérieurement à la désignation faite en vertu de l'article 38.

« En cas d'absence, d'empêchement ou de récusation de l'un des asseesseurs, ou si, pour toute autre cause, la commission est hors d'état de se constituer régulièrement, elle se complètera en appelant à siéger un asseesseur suppléant, dans l'ordre du tirage

au sort. A défaut d'asseesseur suppléant, il sera procédé à un nouveau tirage au sort fait, en séance publique, sur les listes dressées en vertu de l'article 35, l'asseesseur suppléant devant être domicilié dans la ville où siège la commission arbitrale. » — (Adopté.)

« Art. 40. — Avant d'entrer en fonctions, les asseesseurs prêtent individuellement, devant le président de la commission, le serment de remplir leur devoir avec zèle et intégrité et de garder le secret des délibérations.

« En cas d'absence sans excuse jugée valable, ou en cas de refus de service non justifié, l'asseesseur sera condamné par le président de la commission arbitrale à une amende de 100 fr. au moins et de 300 fr. au plus, sous réserve de l'application de l'article 463 du code pénal. Le président statue en dernier ressort sur l'opposition qui serait formée par l'asseesseur condamné.

« Les asseesseurs reçoivent sur les fonds de la justice criminelle, dans les conditions prévues par les articles 2, paragraphe 4, et 163 du décret du 18 juin 1811, les indemnités de déplacement et de séjour prévues pour les membres du jury criminel, par les lois du 19 mars 1907 et 17 juillet 1908 et le décret du 18 juin 1811. Toutefois, les asseesseurs suppléants ne peuvent prétendre à une indemnité que pour les jours où ils ont effectivement siégé.

« Les magistrats désignés pour présider les commissions arbitrales hors du chef-lieu d'arrondissement, recevront, pour frais d'indemnité de séjour, l'indemnité prévue par l'article 3 de la loi du 4 octobre 1916. » — (Adopté.)

« Art. 41. — Le premier président de la cour d'appel désigne le secrétaire de la commission arbitrale. Il peut le révoquer.

« Le secrétaire, avant de prendre possession de ses fonctions, prête serment devant le président de la commission arbitrale.

« Les émoluments sont ceux fixés par la loi du 27 mars 1907 dont les articles 58, 59, 60, 61 et 62 sont applicables.

« Tout secrétaire convaincu d'avoir perçu une taxe non prévue ou supérieure au taux fixé est passible des peines portées à l'article 102 du décret du 30 mars 1808, modifié par la loi du 10 mars 1893 et des articles 1030 et 1031 du code de procédure civile. »

« Art. 42. — Il sera, dans tous les cas, procédé à un préliminaire de conciliation devant le président de la commission arbitrale de la situation de l'immeuble.

« A cet effet, le demandeur fait convoquer le défendeur par lettre recommandée du secrétaire avec avis de réception ; cette lettre indiquera les nom, profession et domicile du demandeur, l'objet de la demande, le jour et l'heure de la comparution, fixés par le président au délai minimum de trois jours francs. A défaut d'un avis de réception établissant que le défendeur a été touché en temps utile, le défendeur est cité par huissier.

« Les parties comparaitront en personne, sauf en cas d'excuse jugée valable par le président. Elles pourront toujours être assistées d'un avocat inscrit au tableau ou d'un officier ministériel.

« Si, au jour indiqué par la lettre du secrétaire, le demandeur ne comparait pas, la cause est rayée du rôle et ne peut être reprise qu'après un délai de huit jours au moins. »

M. Louis Martin. Je demande la parole.

M. le président. La parole est M. Louis Martin.

M. Louis Martin. Messieurs, je crois que nous sommes absolument d'accord, M. le rapporteur et moi, sur l'interprétation des termes employés dans l'article 42 : le loca-

taire aussi bien que le propriétaire ont, l'un et l'autre, le droit de saisir la commission arbitrale.

M. le rapporteur. Cela n'est pas douteux : la commission sera saisie par la partie la plus diligente.

M. Louis Martin. D'autre part, ils ont le droit de la saisir directement, sans saisir les tribunaux.

M. le rapporteur. C'est certain, c'est la juridiction arbitrale qui est seule compétente.

M. Louis Martin. Il me paraissait qu'il en était ainsi, mais il n'était cependant pas mauvais de préciser.

M. le président. Je mets aux voix l'article 42.

(L'article 42 est adopté.)

M. le président. « Art. 43. — Il sera loisible aux parties, lors de la tentative de conciliation et si elles sont d'accord, de donner mission au président pour prononcer sur leurs difficultés, comme arbitre amiable compositeur en dernier ressort et avec dispense d'observer toutes formalités judiciaires.

« La décision sera exécutoire, sans qu'il soit besoin d'ordonnance d'exequatur.

« Art. 44. — Les parties pourront toujours se présenter volontairement devant le président, et, dans ce cas, il est procédé à leur égard comme si l'affaire avait été introduite par une demande directe.

« Art. 45. — A défaut de conciliation ou si le défendeur ne se présente pas, le secrétaire convoque les parties par lettres recommandées, avec avis de réception, pour l'audience de la commission arbitrale du lieu de la situation de l'immeuble, au jour qui aura été fixé par le président lors de la tentative de conciliation et en observant le délai prescrit à l'article 42, alinéa 2. A défaut d'avis de réception, le défendeur est cité par huissier.

« La citation contient les énonciations prescrites pour la lettre par l'article 42.

« Les témoins, s'il y lieu, seront appelés dans les mêmes formes et délais.

« Art. 46. — Si la décision est rendue par défaut, avis de ses dispositions est transmis par le secrétaire à la partie défaillante, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les trois jours du prononcé.

« L'opposition n'est recevable que dans la quinzaine de la date de la réception de la lettre recommandée, ou, à défaut d'avis de réception, dans la quinzaine de la notification par huissier. Elle a lieu par une déclaration au secrétariat, dont il est délivré récépissé. La lettre recommandée contiendra mention de cette prescription.

« Toutes parties intéressées sont prévenues par lettre recommandée du secrétaire, avec avis de réception ou par exploit d'huissier, pour la prochaine audience utile, en observant les délais de l'article précédent.

« La décision qui intervient est réputée contradictoire.

« Toute décision contradictoire sera notifiée par le secrétaire dans la forme et les délais prescrits au paragraphe 1^{er} du présent article. »

« Art. 47. — Les délais sont comptés et augmentés conformément aux dispositions de l'article 1033 du code de procédure civile. »

« Art. 48. — Les parties doivent comparaître en personne et peuvent se faire assister par un membre de leur famille, parent ou allié au degré successible, par un avocat régulièrement inscrit ou par un officier public ou ministériel dans sa circonscription. En cas d'excuse jugée valable, elles peuvent se faire représenter par les personnes ci-dessus mentionnées. Si le repré-

sentant est un membre de la famille, il devra être porteur d'un pouvoir sur papier non timbré, dispensé de la formalité de l'enregistrement, avec signature légalisée.

« Il ne pourra être présenté que de simples observations ou conclusions.

« Sont applicables les dispositions des articles 26 de la loi du 12 juillet 1905, 96 de la loi du 13 juillet 1911.

« L'assistance judiciaire peut être accordée aux parties par le bureau d'assistance judiciaire prévu à l'article 3, paragraphe 1^{er} de la loi du 10 juillet 1901. Elle est de droit pour les locataires énumérés à l'article 15 de la présente loi. » — (Adopté.)

« Art. 49. — Les audiences sont publiques. Toutefois, la commission arbitrale pourra ordonner, sur la demande de l'une des parties, que les débats aient lieu en chambre du conseil.

« S'il y a litige sur le fond du droit ou sur la qualité du réclamant, la commission surseoira à statuer sur les questions de résiliation, d'exonération, réduction ou délais dont elle aura été saisie et renverra les parties à se pourvoir devant le tribunal compétent.

« Les décisions de la commission arbitrale seront sommairement motivées.

« Elles seront toujours rendues en audience publique.

« Elles comporteront la formule exécutoire prévue par les articles 146 et 545 du code de procédure civile.

« La reproduction des débats par la voie de la presse est interdite sous peine de l'amende édictée par l'article 39 de la loi du 29 juillet 1881.

« La sentence de la commission arbitrale règle en une décision unique pour toute la durée de la guerre et les six mois qui suivront, sauf les délais plus étendus prévus par la présente loi, les rapports des parties entre lesquelles elle a été rendue. » — (Adopté.)

« Art. 50. — Les pouvoirs conférés aux tribunaux en matière d'autorisation maritale sont dévolus au président de la commission. »

« Art. 51. — Les décisions des commissions arbitrales pourront être attaquées par la voie du recours en cassation pour excès de pouvoir ou violation de la loi.

« Les pourvois seront formés au plus tard le quinzième jour à dater de la notification prévue à l'article 46, par déclaration au secrétariat de la commission arbitrale, qui aura rendu la décision, et notifiés, à peine de déchéance, dans la quinzaine, par exploit d'huissier.

« Dans la quinzaine de cette dernière notification, les pièces seront adressées à la cour de cassation. Aucune amende ne sera consignée. Le ministère d'un avocat ne sera pas obligatoire.

« Le pourvoi sera porté directement devant la chambre civile.

« Lorsqu'une décision aura été cassée, l'affaire sera renvoyée devant la commission arbitrale d'un canton ou d'un arrondissement voisin. » — (Adopté.)

« Art. 52. — Le secrétaire tient registre sur papier non timbré, coté et paraphé par le président, pour mentionner tous les actes d'une nature quelconque, décisions et formalités, auxquels donne lieu l'exécution de la présente loi.

« Les copies pour extrait, certifiées conformes, seront, en cas de pourvoi, jointes au dossier.

« Les décisions portées sur le registre prévu au paragraphe précédent seront signées du président et du secrétaire, conformément à l'article 133 du code de procédure civile. Les grosses et expéditions seront délivrées par le secrétaire. »

« Art. 53. — Les décisions ainsi que les extraits, copies, grosses ou expéditions qui

en seront délivrés, et généralement tous les actes de procédure auxquels donnera lieu l'application de la présente loi, sont visés pour timbre et enregistrés gratis. Ils porteront la mention expresse qu'ils sont faits en exécution de la présente loi.

« Toutefois, au cas où les parties produiraient à l'appui de leurs prétentions soit des actes non enregistrés et qui seraient du nombre de ceux dont les lois ordonnent l'enregistrement dans un délai déterminé, soit des actes et titres rédigés sur papier non timbré, contrairement aux prescriptions des lois sur le timbre, la commission arbitrale devrait, conformément à l'article 16 de la loi du 23 août 1871, ordonner d'office le dépôt au greffe de ces actes pour y être immédiatement soumis à la formalité de l'enregistrement ou du timbre. »

« Art. 54. — En cas de plainte en prévarication contre les membres des commissions arbitrales, il sera procédé contre eux suivant la forme établie à l'égard des juges par l'article 483 du code d'instruction criminelle.

« Les articles 505 à 508, 510 à 516 du code de procédure civile, 126, 127 et 185 du code pénal sont applicables aux commissions arbitrales et à leurs membres individuellement.

« La prise à partie sera portée devant la cour d'appel. »

« Art. 55. — Demeurent, au surplus, applicables les articles 10, 11, 12, 14, 18, 28, 29, 34, 35, 36, 37, 41, 42, 43, 51, 55, 130, 131, 168, 170, 171, 452, 474, 480 du code de procédure civile en tout ce qui n'a rien de contraire à la présente loi. »

TITRE IV

Dispositions générales.

« Art. 56. — Les baux et locations verbales en cours au 1^{er} août 1914 seront prorogés à la demande du locataire, aux conditions fixées au bail et à compter du décret fixant la cessation des hostilités, savoir :

« 1^o Ceux afférents à des locaux à usage commercial, industriel ou professionnel, d'une durée égale au temps écoulé entre le décret de mobilisation et le décret fixant la cessation des hostilités ;

« 2^o Ceux afférents à des locaux à usage d'habitation, d'une durée de deux années.

« Toutefois en ce qui concerne les locaux d'habitation rentrant dans la catégorie des petits logements prévus à l'article 15 et dont le locataire mobilisé sera resté plus de deux années sous les drapeaux, la durée de la prorogation sera égale au temps pendant lequel ce locataire aura été mobilisé.

« Seront également prorogés, dans les mêmes conditions, au profit des locataires maintenus dans la vie civile par le décret de mobilisation, mais postérieurement mobilisés en vertu d'ordres individuels, les baux et locations verbales par eux contractés entre le 1^{er} août 1914 et la date de leur mobilisation.

« Dans le silence du bail, la commission arbitrale aura compétence pour juger si le bailleur peut se prévaloir du fait d'une modification survenue dans la nature du commerce ou de l'industrie pour se refuser à la prorogation du bail. » — (Adopté.)

« Art. 57. — Sont exceptés des dispositions des paragraphes 1, 2, 3, 4 et 5 de l'article qui précède, les locataires à l'égard desquels le bailleur aura prouvé, devant la commission arbitrale, qu'ils ont réalisés des bénéfices exceptionnels de guerre dans les conditions prévues par la loi du 1^{er} juillet 1916.

« Dans ce cas la commission arbitrale statuera sur la demande de prorogation. » — (Adopté.)

« Art. 58. — Les locataires mobilisés devront, à peine de forclusion, faire connaître

leur volonté au bailleur, par acte extrajudiciaire, au plus tard dans les trois mois qui suivront le décret fixant la date de la cessation des hostilités.

« Les locataires non mobilisés devront faire connaître leur intention au plus tard trois mois avant l'expiration du bail. Si le bail est expiré au moment de la promulgation de la loi ou s'il doit expirer moins de six mois après cette promulgation, ils devront faire connaître leur intention six mois au plus tard après ladite promulgation. » — (Adopté.)

« Art. 59. — Pour les locations faites sans écrit, le locataire admis à conserver la jouissance du local pendant la durée fixée à l'article 56, pourra quitter les lieux loués pendant cette même période aux conditions déterminées par l'usage. » — (Adopté.)

« Art. 60. — L'autorisation nécessaire pour l'exercice de tous les droits reconnus à la présente loi pourra être accordée, dans les conditions prévues à l'article 5, à la femme du locataire appelé sous les drapeaux et qui se trouve dans la situation définie à l'article 5. » — (Adopté.)

« Art. 61. — Sont nulles de plein droit et de nul effet les obligations contractées par des bailleurs ou des locataires envers tous intermédiaires qui se chargeraient de leurs intérêts moyennant des émoluments fixés à l'avance proportionnellement aux conditions de réduction à obtenir.

« Les sommes ainsi payées en vertu de ces conventions nulles seront sujettes à répétition. »

« Art. 62. — Sont seuls admis au bénéfice de la présente loi :

« 1° Les Français, les Alsaciens-Lorrains et les protégés français ;

« 2° Les citoyens, les sujets et ressortissants des pays alliés ;

« 3° Ceux des sujets étrangers qui seront admis à s'en prévaloir par un décret rendu sur la proposition du ministre des affaires étrangères. » — (Adopté.)

« Art. 63. — Les sociétés d'habitations à bon marché auront droit à l'indemnité de l'Etat prévue par l'article 29, sans égard au montant de leurs revenus.

« Il sera statué par une loi spéciale sur la situation des sociétés de crédit immobilier et de leurs emprunteurs. »

M. Hervey. Je demande la parole.

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

M. Hervey. Je voudrais poser à M. le garde des sceaux une simple question au sujet de cet article.

Avec juste raison, on a donné aux sociétés d'habitations à bon marché le droit à l'indemnité prévue à l'article 29, sans égard au montant de leurs revenus.

A l'article 32, il est prévu que les acquéreurs d'habitations à bon marché, de jardins ouvriers et de petites propriétés qui amortissent leurs prix d'acquisition par paiements périodiques, pourront profiter des mêmes délais pour l'exigibilité de leurs créances, mais on n'a pas prévu que les sociétés d'habitations à bon marché pourraient également avoir des délais pour payer les intérêts qu'elles doivent à la caisse des dépôts et consignations, qui est le principal fournisseur de fonds à ces sociétés.

Il y a là, ce me semble, une lacune à combler. Je crois qu'on a prévu au dernier paragraphe qu'une loi spéciale serait faite pour régler la situation des sociétés de crédit immobilier vis-à-vis des emprunteurs. Les sociétés d'habitations à bon marché sont dans la même situation que ces sociétés-là.

Je crois donc qu'au moment où on fera cette loi spéciale il sera nécessaire de prévoir que ces sociétés auront également le droit de proroger leurs dettes et les inté-

rêts vis-à-vis de la caisse des dépôts et consignations puisqu'elles ne toucheront pas, de par les dispositions de l'article 32, les loyers d'argent provenant de leurs locataires acquéreurs.

M. le président. La parole est à M. le garde des sceaux.

M. le garde des sceaux. Une loi spéciale est prévue dans le second paragraphe de l'article 62. C'est évidemment lorsqu'elle viendra devant le Sénat qu'il pourra examiner cette question et prendre toutes les dispositions nécessaires. Par ailleurs, dans l'article 32 déjà voté, l'honorable sénateur a vu que des dispositions sont prises pour assurer les droits des sociétés d'habitations bon marché.

M. Hervey. Les droits des acquéreurs, mais pas ceux des sociétés.

M. le garde des sceaux. Oui les droits des acquéreurs vis-à-vis des créanciers hypothécaires. Pour le surplus, il n'y a qu'à attendre que la loi spéciale soit présentée.

M. Paul Doumer. Et à espérer que le Gouvernement se souviendra de ces observations en préparant le projet.

M. Hervey. C'est tout ce que je demande.

M. le garde des sceaux. A cet égard, le Sénat peut être rassuré.

M. le président. Il n'y a pas d'autres observations sur l'article 63?...

Je le mets aux voix.

(L'article 63 est adopté.)

M. le président. « Art. 64. — La présente loi est applicable à l'Algérie.

« Toutefois, les indemnités prévues à l'article 29 ci-dessus seront allouées, s'il y a lieu, dans les conditions fixées par les assemblées financières de la colonie et dans les limites des crédits régulièrement inscrits au budget de l'Algérie.

« Des décrets du Président de la République, rendus dans un délai de six mois, édicteront dans les colonies et pays de protectorat français, autres que la Tunisie et le Maroc, les dispositions qui pourraient être nécessaires pour trancher les questions nées de l'état de guerre en matière de loyers. » — (Adopté.)

M. le président. La parole est à M. de Selves sur l'ensemble de la loi.

M. de Selves. Mes chers collègues, je monte à cette tribune pour exprimer le vœu que le projet de loi que nous vous proposons soit voté par vous à l'unanimité.

Au mois d'août 1917, nous vous soumettions un nouveau texte, à la suite des graves modifications apportées par la Chambre à notre texte primitif.

Nous vous disions alors : « Nous n'avons pas la prétention de vous apporter une loi parfaite, nous en connaissons les imperfections ; mais nous avons tâché — faisant un effort sur nous-mêmes bien souvent — de vous soumettre une transaction qui respectât, dans la plus large mesure, les principes constituant les bases de notre régime social, et qui sauvegardât, dans la plus grande mesure aussi, les intérêts en cause. »

Nous vous demandions de consacrer le texte que nous vous soumettions à l'unanimité, afin de lui donner une force particulière, estimant qu'il y avait en cause, supérieur à tous les autres principes qui nous avaient inspirés et dirigés, ce principe essentiel d'ordre et de paix sociale qui, dans les circonstances où nous étions, nous devait dominer. (Très bien!) Alors que tant de questions complexes pèsent sur nous, durant cette horrible guerre, et que tant d'autres,

non moins graves, continueront à peser sur nous après la cessation des hostilités, nous croyions qu'il y avait intérêt à faire disparaître, de notre vie sociale, cette question irritante des loyers.

Vous avez été de cet avis. Vous avez écouté et, à l'unanimité, le Sénat a adopté les conclusions de sa commission. Cela n'a pas été en vain, messieurs. La loi est revenue devant la Chambre des députés et, lorsque, tout à l'heure, vous voyiez les modifications restrictives, limitées, qui avaient été apportées à ce que vous aviez voté, vous avez pu apprécier le poids dont avait pesé, dans les discussions de la Chambre, l'autorité que votre vote unanime avait donnée au texte porté devant l'autre Assemblée.

Nous devons, pour être justes, dire que nos remerciements s'adressent aussi à M. le garde des sceaux, ainsi qu'à M. le ministre des finances, dont les efforts nous ont été très précieux.

La question vous revient, vous revient vite, presque au lendemain du vote de la Chambre, grâce, j'ai à cœur de le dire, au travail aussi opiniâtre qu'éclairé de notre distingué rapporteur. (Très bien ! très bien ! et applaudissements.)

Et si je n'avais pas eu un autre motif pour monter à cette tribune, j'aurais eu celui de le remercier, qui était suffisant pour moi. (Très bien !)

Nous vous demandons encore de continuer ce que votre commission a fait, de prolonger son effort de conciliation pour clore cette question des loyers.

Nous savons — votre rapporteur l'a dit et M. le garde des sceaux en a convenu — qu'il y a bien des imperfections dans cette loi ; mais je vous le disais déjà en 1917 : « A l'heure où nous sommes, il y a quelque chose qui domine tout : c'est le désir de débarrasser notre vie sociale d'une question aussi irritante que celle des loyers. »

Nous vous demandons de voter les conclusions de votre commission, conformes à celles de la Chambre, nous bornant pour cela à faire appel à votre haute sagesse, au patriotisme clairvoyant dont vous avez fourni si souvent la preuve et dont vous donnerez aujourd'hui un nouveau témoignage en consacrant, par vos suffrages unanimes, le projet que nous vous soumettons. (Vifs applaudissements.)

M. le président. Je vais mettre aux voix l'ensemble du projet de loi.

Il a été déposé sur le bureau une demande de scrutin signée de MM. Peytral, Milliès-Lacroix, Doumer, Perchot, Chéron, Guillier, de Selves, Morel, Poulle, Cordelet et Gravin.

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.

Nombre des votants.....	228
Majorité absolue.....	115
Pour.....	228

Le Sénat a adopté.

10. — DÉPÔT DE RAPPORTS

M. le président. J'ai reçu de M. Capéran deux rapports faits au nom de la commission des chemins de fer chargée d'examiner les projets de loi adoptés par la Chambre des députés :

Le 1^{er}, ayant pour objet : 1^o d'approuver la convention passée entre le ministre des travaux publics et des transports et les grandes compagnies de chemins de fer pour accorder au personnel des suppléments d'allocation ; 2^o d'appliquer le même régime aux agents du réseau de l'Etat ;

Le 2^e, ayant pour objet : 1^o d'approuver l'avenant à la convention du 2 juillet 1917, passée le 1^{er} décembre 1917 entre le ministre des travaux publics et des transports et les grandes compagnies de chemins de fer pour accorder au personnel de leurs réseaux des suppléments d'allocation ; 2^o d'appliquer le même régime aux agents du réseau de l'Etat.

Les rapports seront imprimés et distribués.

J'ai reçu de M. Catalogne un rapport fait au nom de la commission chargée d'examiner le projet de loi adopté par la Chambre des députés, et modifiant complétant, la loi du 19 août 1915 qui a étendu aux militaires et marins, prisonniers de guerre les dispositions de la loi du 4 avril 1915 sur le mariage par procuration des militaires et marins présents sous les drapeaux.

Le rapport sera imprimé et distribué.

J'ai reçu de M. Cazeneuve un rapport supplémentaire fait au nom de la commission chargée d'examiner le projet de loi adopté par la Chambre des députés relatif aux unités de mesure.

Le rapport sera imprimé et distribué.

11. — RÈGLEMENT DE L'ORDRE DU JOUR

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

1^{re} délibération sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, tendant à la création d'un registre du commerce ;

1^{re} délibération sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, tendant à réglementer la fabrication et la vente des sceaux, timbres et cachets officiels ;

Discussion du projet de loi, adopté par la Chambre des députés, portant conversion en crédits définitifs des crédits provisoires ouverts au titre du budget général et au titre des budgets annexes de l'exercice 1917 ;

1^{re} délibération sur la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, tendant à compléter la loi du 19 mars 1917 concernant la procédure pour la liquidation des successions ;

1^{re} délibération sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, relatif au corps des interprètes militaires ;

1^{re} délibération sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, sur les unités de mesure.

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

L'ordre du jour est ainsi fixé.

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

Voix nombreuses. Jeudi !

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

Donc, messieurs, jeudi 7 mars, séance publique, à trois heures.

12. — CONGÉ

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

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

Le congé est accordé.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

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

Le Chef par intérim du service de la sténographie du Sénat,

ARMAND POIREL.

QUESTIONS ÉCRITES

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

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

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

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

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

1815. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 25 février 1918, par M. Milan, sénateur, demandant à M. le ministre de la guerre pourquoi, au camp de..., les demandes de détachement à la terre sont refusées après leur guérison aux agriculteurs de retour du front pour blessures et maladies et dont quelques-uns ont près de quarante mois de campagne et n'ont plus d'instruction à faire.

1816. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 25 février 1918, par M. Joseph Loubet, sénateur, demandant à M. le garde des sceaux, ministre de la justice, si les commis greffiers près les justices de paix, remplaçant les greffiers mobilisés, bénéficieront de l'indemnité de cherté de vie accordée aux greffiers non mobilisés.

1817. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 25 février 1918, par M. le marquis de Kérouartz, sénateur, demandant à M. le ministre de la guerre si un R. A. T., détaché à l'agriculture comme veuf père de 4 enfants, qui se remarie ensuite avec une veuve mère d'un enfant et devient père de 5 enfants, postérieurement à la date du 29 juillet 1917, doit retourner à son dépôt ou rester détaché à l'agriculture.

1818. Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 25 février 1918, par M. le marquis de Kérouartz, sénateur, demandant à M. le ministre de l'agriculture si l'oncle et tuteur d'un mineur, orphelin de père et de mère, actuellement sous les drapeaux, exploitant sous le nom de son neveu une ferme, dont le bail expire le 29 septembre prochain, peut proroger ce bail, le tuteur représentant les mineurs dans tous les actes de la vie civile et pour administrer ses biens.

1819. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 26 février 1918, par M. Brager de la Ville-Moysan, sénateur, demandant à M. le ministre de la justice si un locataire principal ayant, en vertu de son bail, sous-loué l'immeuble dont il jouit à un sous-locataire qui, ensuite mobilisé, se refuse, à l'expiration du bail, de quitter les lieux loués, doit, après la fin du bail, payer au propriétaire le loyer d'un immeuble dont il ne peut récupérer la jouissance.

1820. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 26 février 1918, par M. Joseph Loubet, sénateur, demandant à M. le ministre de la guerre si l'attribution de l'indemnité pour charges de famille prévue par le décret du 15 février 1918 n'est pas applicable aux enfants de troupe, considérés comme légalement à la charge de leurs parents.

1821. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 26 février 1918, par M. de Lamarzelle, sénateur, demandant à M. le ministre de la guerre, que soit réformée, comme contraire à l'intention du législateur, une réponse administrative qui décide que la loi du 10 août 1917, en dispensant du versement dans les unités combattantes, les rapatriés des pays

belligérants, n'a eu d'autre effet que de rendre ce versement facultatif.

1822. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 26 février 1918, par M. de Lamarzelle, sénateur, demandant à M. le ministre de l'intérieur de vouloir bien préciser l'obligation pour les maires «... d'assurer aux enfants réfugiés la gratuité des fournitures scolaires», (circulaire du 15 février 1918, art. 37.) et de l'appliquer aux élèves des écoles privées dans les mêmes conditions qu'à ceux des écoles publiques.

1823. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 26 février 1918, par M. de Lamarzelle, sénateur, demandant à M. le ministre de l'intérieur s'il n'y aurait pas lieu de stipuler qu'« une femme réfugiée en droit d'assistance par le mariage si son mari n'est pas lui-même réfugié » (circulaire du 15 février 1918, art. 18) lorsque seulement le mari possède par lui-même des ressources suffisantes pour que sa femme ne soit plus dans les conditions de nécessité donnant droit aux allocations de réfugiée.

1824. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 28 février 1918, par M. Deltestable, sénateur, demandant à M. le ministre de l'intérieur si une commission cantonale des allocations militaires peut, à l'occasion d'une demande plus ou moins justifiée d'allocation supplémentaire, retirer, de sa propre initiative, une allocation principale attribuée depuis plusieurs années.

1825. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 28 février 1918, par M. Fortin, sénateur, demandant à M. le ministre de la marine comment sera appliqué l'arrêté du 30 décembre 1917 concernant les commis de la marine et si, notamment, seront déplacés, afin de permettre le rapatriement de tous les commis figurant sur les listes de demandes de changement de résidence, les commis de 4^e classe nommés depuis février 1916 et affectés provisoirement dans leur résidence.

1826. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 28 février 1918, par M. Guillaume Chastenot, sénateur, demandant à M. le ministre du commerce, de l'industrie, des postes et des télégraphes, quand l'administration des postes remettra aux abonnés le nouvel annuaire des téléphones, en préparation depuis de longs mois, celui de 1914 étant inutilisable par suite de sa vétusté, des mutations de certains abonnés et de l'ouverture, à Paris, de bureaux nouveaux.

1827. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 28 février 1918, par M. Viger, sénateur, demandant à M. le ministre de la guerre si un militaire A. T. ayant eu, pendant le 2^e semestre 1917, un congé d'un mois en équipe agricole de battage avec sursis de deux mois, hors de sa propre exploitation peut être, en vertu d'un texte quelconque, privé de sa permission de détente.

1828. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 28 février 1918, par M. Fabien Cesbron, sénateur, demandant à M. le ministre de la guerre si un homme, réformé à son corps en 1897, dégagé de toute obligation militaire, engagé pour la durée de la guerre, le 20 septembre 1914 et promu sergent le 1^{er} avril 1915, a droit à la soldé mensuelle.

1829. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 28 février 1918, par M. Fabien Cesbron, sénateur, demandant à M. le ministre de la guerre, pourquoi des célibataires et hommes mariés sans enfants, auxiliaires de la classe 1903, sont déjà renvoyés à l'inté-

rieur, alors que des pères de plusieurs enfants sont encore au front.

1830. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 28 février 1918, par M. de Lamarzelle, sénateur, demandant à M. le ministre de la guerre si un chef d'unité peut organiser par roulement, le repos hebdomadaire de ses hommes, tous les jours de la semaine, à l'exclusion du dimanche.

1831. — Question écrite, remise à la présidence du Sénat, le 28 février 1918, par M. de Lamarzelle, sénateur, demandant à M. le ministre de la guerre que son administration prescrive en temps utile aux autorités compétentes les mesures nécessaires pour que les soldats catholiques aient réellement la liberté d'accomplir leur devoir pascal.

RÉPONSES DES MINISTRES AUX QUESTIONS ÉCRITES

1781. M. Chastenet, sénateur, demande à M. le ministre des finances s'il est admissible que des immeubles ayant été vendus en 1914, avant la guerre devant des notaires de Paris, les actes ayant été régulièrement enregistrés et transcrits, des percepteurs réclament aux vendeurs, des impôts, et que lorsque ceux-ci protestent en faisant connaître la vente, les percepteurs répondent que le service de l'assiette n'ayant pas effectué la mutation, ils n'ont pas à en tenir compte et délivrent un dernier avis sur papier rouge, précédant la sommation avec frais. Les divers services du ministère des finances et notamment ceux des contributions directes constituent-ils des personnes morales différentes n'ayant pas à se connaître et le ministre des finances peut-il se décharger de sa propre responsabilité aux dépens des contribuables ? (Question du 7 février 1918.)

Réponse. — D'après l'article 36 de la loi du 3 frimaire an VI, la note de chaque mutation de propriété est inscrite au livre des mutations, à la diligence des parties intéressées. Tant que cette mutation n'est pas opérée, l'ancien propriétaire continue à être imposé au rôle et lui ou ses héritiers naturels peuvent être contraints au paiement de l'imposition foncière sauf le recours contre le nouveau propriétaire.

1790. — M. de Las Cases, sénateur, demande à M. le ministre de la guerre, pourquoi les cours d'artillerie lourde qui devaient suivre, au centre d'instruction de..., les gendarmes atteints par la loi du 10 août 1917, n'ont pas eu lieu, et quand ces cours auront lieu. (Question du 13 février 1918.)

Réponse. — Les gendarmes atteints par la loi du 10 août 1917, et versés au centre visé, ont reçu l'instruction dans ce centre au même titre que les autres mobilisés atteints par la même loi et provenant des services du train des équipages, des sapeurs-pompiers, etc.

Cette instruction est donnée en permanence dans le centre, et plusieurs des gendarmes versés dans l'artillerie et suffisamment instruits, ont déjà reçu une affectation dans une unité d'artillerie du front.

1794. — M. Chastenet, sénateur, demande à M. le ministre des finances si, faute de déclaration de récolte, par cas de force majeure, le mari étant mobilisé et la femme malade, il n'est pas possible d'être relevé de la déchéance encourue et de pouvoir vendre le vin au commerce. (Question du 14 février 1918.)

Réponse. — L'article 1^{er} de la loi du 29 juin 1907 subordonne expressément la délivrance aux récoltants de tout titre de mouvement, pour l'expédition de leurs vins, à l'accomplissement préalable de la déclaration de leur récolte, avant l'expiration d'un délai fixé annuellement, dans chaque département, par arrêté préfectoral, après avis du conseil général.

D'autre part, la loi n'a pas prévu les déclarations tardives.

Il en résulte que tout récoltant qui, pour un motif quelconque, n'a pas déclaré sa récolte dans le délai prescrit, se trouve ipso facto mis dans l'impossibilité définitive de faire circuler son vin et, par voie de conséquence, de le livrer à la vente au cours de la campagne. Le législateur a voulu qu'il en fût ainsi pour assurer l'accomplissement d'une formalité prescrite dans l'intérêt même de la viticulture.

Le récoltant qui n'a pas fait en temps utile sa déclaration peut, toutefois, obtenir des titres de mouvement pour les livraisons qu'il effectuerait à l'armée, et cette concession constitue une atténuation à l'impossibilité où il se trouve de vendre ses produits au commerce. S'il préfère ne pas en user, il recouvre, d'ailleurs, au début de la campagne suivante, le droit de disposer de sa récolte antérieure, qu'il déclare alors comme stock.

1798. — M. le ministre de la guerre fait connaître à M. le président du Sénat qu'un délai lui est nécessaire pour rassembler les éléments de la réponse à faire à la question posée le 14 février 1918 par M. Maurice Faure, sénateur.

Annexe au procès-verbal de la séance du 28 février.

SCRUTIN (N° 3)

Sur l'ensemble du projet de loi relatif aux modifications apportées aux baux à loyer par l'état de guerre.

Nombre des votants.....	223
Majorité absolue.....	112
Pour l'adoption.....	223
Contre.....	0

Le Sénat a adopté.

ONT VOTÉ POUR :

MM. Aguilhon. Albert Peyronnet. Amic. Astier. Aubry. Audren de Kerdrel (général). Aunay (d').

Barbier (Léon). Beauvisage. Belhomme. Bepmale. Bérard (Alexandre). Bersez. Bienvenu Martin. Boivin-Champeaux. Bollet. Bonnefoy-Sibour. Bonnelat. Bony-Cisternes. Boucher (Henry). Boudenoot. Bourganet. Bourgeois (Léon). Brager de La Ville-Moysan. Brindeau. Bussièrre. Butterlin.

Cabart-Danneville. Cannac. Capéran. Castillard. Catalogne. Cauvin. Cazeneuve. Chapuis. Charles Chabert. Charles-Dupuy. Chaumié. Chauteemps (Emile). Chauveau. Chéron (Henry). Clemenceau. Codet (Jean). Colin (Maurice). Combes. Cordelet. Courcel (baron de). Couyba. Crémieux (Fernand). Crépin. Cuvilot.

Daniel. Darbot. Daudé. Debierre. Decker. David. Defumade. Debove. Delhon. Dellestable. Deloncle (Charles). Destieux-Junca. Develle (Jules). Doumer (Paul). Doumergue (Gaston). Dupont. Dupuy (Jean).

Elva (comte d'). Empereur. Estournelles de Constant (d').

Fagot. Farny. Félix Martin. Fenoux. Flaissières. Flaudin (Etienne). Fleury (Paul). Forsans. Fortin. Fraycinet (de).

Gabrielli. Gaudin de Villaine. Gauthier. Gauvin. Gavini. Genet. Genoux. Gérard (Albert). Girard (Théodore). Goirand. Gomot. Gouzy. Goy. Gravin. Grosdidier. Grosjean. Guérin (Eugène). Guillier. Guillo-teaux. Guingand.

Hayez. Henri Michel. Henry Bérenger. Herriot. Hervey. Hubert (Lucien). Huguet.

Jaille (vice-amiral de la). Jeanneney. Jouffray.

Kérandec'h (de). Kérouartz (de).

La Batut (de). Lamarzelle (de). Larere. Las Cases (Emmanuel de). Latappy. Lebert. Leblond. Leglos. Le Hérissé. Lemarié. Le Roux (Paul). Leygue (Honoré). Leygue (Raymond). Lhopiteau. Limon. Limouzain-Laplanche. Lintilhac (Eugène). Loubet (J.). Lourties. Lucien Cornet.

Magny. Maillard. Marcère (de). Martell. Martin (Louis). Martinet. Mascaraud. Mau-reau. Maurice Faure. Mazière. Meline. Menier (Gaston). Mercier (général). Mercier (Jules). Milan. Milliard. Millies-Lacroix. Mir (Eugène). Mollard. Monfeuillat. Monnier. Monsservin. Morel (Jean). Mougeot. Mulac. Murat.

Nègre. Noël.

Ordinaire (Maurice). Ournac.

Pams (Jules). Paul Strauss. Pédebidou. Penanros (de). Perchot. Pérès. Perreau. Peschaud. Petitjean. Peytral. Philipot. Pichon (Stephen). Poirson. Pouteille. Potié. Pouille.

Ranson. Ratier (Antony). Raymond (Haute-Vienne). Réal. Régismanset. Renaudat. Réveillaud (Eugène). Rey (Emile). Reymoneng. Reynald. Ribière. Riboisière (comte de la). Ribot. Richard. Riou (Charles). Rivet (Gustave). Rouby. Rouland. Rousé.

Sabaterie. Saint-Quentin (comte de). Saint-Romme. Sancel. Sarraut (Maurice). Sauvan. Savary. Selves (de). Servant. Simonet. Steeg (T.). Surreaux.

Thiery (Laurent). Touron. Trystram.

Vallé. Vermorel. Vidal de Saint-Urbain. Vieu. Viger. Vilar (Edouard). Ville. Villiers. Vinet. Viseur. Vissaguet.

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE :

MM. Alsace (comte d'), prince d'Hénin. Bodinier. Chastenet (Guillaume). Courrégelongue. Delahaye (Dominique). Dron. Dubost (Antonin).

Ermant.

Fabien Cesbron.

Galup.

Humbert (Charles).

Jénouvrier. Joannat.

Merlet. Monis (Ernest).

Thounens. Tréveneuc (comte de).

N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE

comme s'étant excusés de ne pouvoir assister à la séance :

MM. Gentilliez.

Quesnel.

ABSENTS PAR CONGÉ :

MM. Blanc.

Faisans.

Riotteau.

Saint-Germain.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre des votants.....	228
Majorité absolue.....	115
Pour l'adoption.....	228
Contre.....	0

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

Ordre du jour du jeudi 7 mars.

A trois heures, séance publique :

1^{re} délibération sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, tendant à la création d'un registre du commerce. (N°s 174 et 392, année 1917. — M. Astier, rapporteur.)

1^{re} délibération sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, tendant à réglementer la fabrication et la vente des sceaux, timbres et cachets officiels. (N° 404, année 1917, et 28, année 1918. — M. Guillier, rapporteur.)

Discussion du projet de loi, adopté par la Chambre des députés, portant conversion en crédits définitifs des crédits provisoires ouverts au titre du budget général et au titre des budgets annexes de l'exercice 1917. (N^{os} 57 et 61, année 1918. — M. Milliès-Lacroix, rapporteur.)

1^{re} délibération sur la proposition de loi,

adoptée par la Chambre des députés, tendant à compléter la loi du 19 mars 1917 concernant la procédure pour la liquidation des successions. (N^{os} 445, année 1917, et 43 année 1918. — M. Lhopiteau, rapporteur.)

1^{re} délibération sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, relatif au corps des interprètes militaires. (N^{os} 3,

année 1916 et 60, année 1918. — M. de La Batut, rapporteur.)

1^{re} délibération sur le projet de loi, adopté par la Chambre des députés, sur les unités de mesure. (N^{os} 297, année 1914, et 31 et annexe, année 1918. — M. Cazeneuve, rapporteur.)