

CONSEIL DE LA RÉPUBLIQUE

SESSION ORDINAIRE DE 1957-1958

Annexe au procès-verbal de la séance du 27 novembre 1957.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission de la justice et de législation civile, criminelle et commerciale (1) sur la proposition de loi, ADOP-TÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, tendant à modifier la loi n° 49-1096 du 2 août 1949 relative aux baux à loyer de locaux ou d'immeubles à usage industriel ou commercial détruits par suite d'actes de guerre.

Par M. JOZEAU-MARIGNE

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Aux termes de la loi n° 49-1096 du 2 août 1949, les locataires-commerçants qui exploitaient un fonds de commerce dans un immeuble détruit par suite d'actes de guerre ont vu leur bail reporté sur l'immeuble reconstruit.

(1) Cette Commission est composée de : MM. Georges Pernot, *Président* ; de La Gontrie, Gaston Charlet, *Vice-Présidents* ; Rabouin, Joseph Yvon, *Secrétaires* ; Ajavon, Baratgin, Chérif Benhabyles, Biatarana, Robert Chevalier, Delalande, Jean Geoffroy, Gilbert-Jules, Jacques Grimaldi, Louis Gros, Jozeau-Marigné, Kalb, Mahdi Abdallah, Marcihacy, Minvielle, Marcel Molle, Motais de Narbonne, Namy, Pauly, Périquier, Reynouard, Schwartz, Edgar Tailhades, Henry Torrès, Fodé Mamadou Touré.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (3^e législ.) : 1188, 1908, 2055, 2549, 4665, 5444 et in-8° 835.

Conseil de la République : 972 (session de 1956-1957).

Lorsque ce dernier immeuble ne permettait pas le report de tous les baux, la préférence était, aux termes de l'article 2 de la loi précitée, accordée aux locataires les plus anciens.

Par contre, aucune disposition de cette loi n'a prévu ni réglementé le concours entre un propriétaire-commerçant et un locataire-commerçant.

De ce fait, la jurisprudence, appliquant à la lettre les dispositions impératives prévoyant le report du bail, a décidé qu'en cas de concours entre le propriétaire et le locataire qui exerçaient tous deux une activité commerciale dans l'immeuble détruit, la préférence, du point de vue de la réinstallation, devait être accordée au locataire.

C'est ainsi que, lorsque, par exemple, une seule boutique a pu être aménagée dans le nouveau local au lieu des deux que comportait l'ancien et dans lesquelles le locataire et le propriétaire exploitaient, avant le sinistre, un fonds de commerce, le dernier doit s'effacer devant le premier.

Cette solution si justifiée qu'elle soit en droit n'en est pas moins extrêmement choquante sur le plan de l'équité. Lorsque les tragiques événements que nous avons connus de 1939 à 1945 ont entraîné la destruction d'un bien immobilier et qu'un choix doit être obligatoirement fait entre celui à qui appartient ce bien et celui qui n'est qu'un simple locataire, il paraît on ne peut plus normal de donner la préférence au propriétaire.

C'est l'objet de la proposition de loi suivante, votée sans débat par l'Assemblée Nationale, le 25 juillet dernier, et que votre Commission vous demande de vouloir bien adopter sans modification.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

(Adoption du texte de l'Assemblée Nationale.)

Il est ajouté, après l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi n° 49-1096 du 2 août 1949, l'alinéa suivant :

« Lorsque l'immeuble reconstruit ne permet pas à la fois la réinstallation du propriétaire-commerçant sinistré et le report d'un ou plusieurs baux commerciaux, la préférence est accordée au propriétaire sinistré justifiant d'un motif légitime. »

Art. 2.

(Adoption du texte de l'Assemblée Nationale.)

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux instances introduites avant sa publication et en cours à cette date.

Art. 3.

(Adoption du texte de l'Assemblée Nationale.)

Les propriétaires bénéficieront des dispositions de la présente loi, nonobstant toute décision judiciaire même passée en force de chose jugée, à la condition qu'elle ne soit pas encore exécutée. Ils devront, si les juges du fond se trouvent définitivement dessaisis, formuler dans les trois mois de la promulgation de la présente loi une nouvelle demande devant le tribunal civil.