

PROPOSITION DE LOI

tendant à modifier les articles premier, 7, 9, 11, 14 et 20 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyers d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

(Texte définitif.)

Le Sénat a adopté, sans modification, la proposition loi, adoptée avec modifications par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture, dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (1^{re} législ.) : 33, 35; 106, 144, 154, 288, 370 et in-8° 71, 682, 755 et in-8° 169.

Sénat : 82, 175, in-8° 62, 317 et 318 (1959-1960).

Article premier.

Le deuxième alinéa (§ 1°) de l'article premier du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi rédigé :

« 1° Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur utilisation est nécessaire... »

(Le reste sans changement.)

Art. 2.

I. — Le début du deuxième alinéa de l'article 7 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, est modifié comme suit :

« Ce nouveau bail... ».

(Le reste sans changement.)

II. — L'article 7 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est complété par le nouvel alinéa suivant :

« Toutefois, lorsque le bailleur aura notifié, soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, et si, par la suite, il décide de le renouveler, le nouveau bail prendra effet à partir du jour où cette acceptation aura été notifiée au locataire par acte extra-judiciaire. »

Art. 3.

L'article 9 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« Art. 9. — Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

« 1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article 4, l'infraction commise par le preneur ne pourra être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, être effectuée par acte extra-judiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

« 2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli... »

(Le reste sans changement.)

Art. 4.

Le deuxième alinéa de l'article 11 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« Le propriétaire qui a reçu une telle notification doit, avant de louer ou d'occuper lui-même un nouveau local... »

(Le reste sans changement.)

Art. 5.

L'article 14 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 14.* — Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail exclusivement sur la partie concernant les locaux d'habitation accessoires des locaux commerciaux pour habiter lui-même ceux-ci ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, à condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui.

« Toutefois, la reprise dans les conditions ci-dessus indiquées ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé, ni sur des locaux à usage hospitalier ou d'enseignement.

« De même, la reprise ne peut être exercée lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds ou lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.

« Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, le bailleur ne peut bénéficier des dispositions du présent article que si son acte d'acquisition a date certaine plus de six ans avant le refus de renouvellement.

« Le bénéficiaire du droit de reprise est tenu de mettre à la disposition du locataire dont il reprend le local, le logement qui, le cas échéant, pourrait être rendu vacant par l'exercice de ce droit.

« Dans le cas de reprise partielle prévu au présent article, le loyer du bail renouvelé tiendra compte du préjudice causé au locataire ou à son ayant droit dans l'exercice de son activité.

« Sauf motif légitime, le bénéficiaire de la reprise doit occuper personnellement les lieux dans un délai de six mois à dater du départ du locataire évincé et pendant une durée minimum de six ans, faute de quoi le locataire évincé aura droit à une indemnité d'éviction en rapport avec l'importance des locaux repris. »

Art. 6.

La dernière phrase du premier alinéa de l'article 20 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifiée :

« Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré ; toutefois, l'indemnité d'occupation sera déterminée en application des dispositions du Titre V, compte tenu de tous éléments d'appréciation. »

Art. 7.

Les dispositions de la présente loi sont applicables de plein droit aux baux en cours ainsi qu'à toutes les instances introduites avant sa promulgation et en cours à cette date.

Dans le cas où la mise en demeure exigée par l'article 9 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, modifié par l'article 3 de la présente loi, aura été effectuée par le bailleur avant la publication de la loi, elle sera considérée comme valablement faite, quelle qu'en soit la forme, à la seule condition qu'elle ait précisé le motif de refus de renouvellement invoqué.

A défaut de mise en demeure délivrée comme il est dit à l'alinéa précédent, le bailleur pourra, pendant un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi, valablement en effectuer une dans les formes prévues à l'article 3 ci-dessus. A cet effet, et sauf accord ou décision judiciaire consacrant le principe du droit de renouvellement, le bail expiré sera considéré comme reconduit dans les conditions prévues à l'article 5 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

Art. 8.

Les dispositions de la présente loi sont applicables dans les départements algériens.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 23 juillet 1960.

Le Président,

Signé : Georges PORTMANN.