

SÉNAT

2^e SESSION ORDINAIRE DE 1961-1962

Annexe au procès-verbal de la séance du 12 juillet 1962.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur le projet de loi, MODIFIÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN PREMIÈRE LECTURE, complétant et modifiant la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, et rétablissant l'article 1751 du Code civil,

Par M. Jacques DELALANDE,
Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Le présent projet de loi, déposé en premier lieu par le Gouvernement sur le bureau du Sénat, nous revient pour seconde lecture, l'Assemblée Nationale l'ayant modifié sur un certain nombre de points que nous allons sans plus tarder examiner.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président ; Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, Marcel Champeix, vice-présidents ; Gabriel Montpied, Etienne Rabouin, Georges Boulanger, secrétaires ; Abel-Durand, Paul Baratgin, Robert Bouvard, Robert Bruyneel, Maurice Charpentier, Adolphe Chauvin, Louis Courroy, Jacques Delalande, Emile Dubois, Pierre Fastinger, André Fosset, Jean Geoffroy, Emile Hugues, Léon Jozeau-Marigné, Paul-Jacques Kalb, Waldeck L'Huilier, Pierre Marcilhacy, Marcel Molle, Louis Namy, Jean Nayrou, Paul Ribeyre, Jean-Paul de Rocca Serra, Fernand Verdeille, Modeste Zussy.

Voir les numéros :

Sénat : 283 (1959-1960), 129 et in-8° 62 (1960-1961).

255 (1961-1962).

Assemblée Nationale (1^{re} législ.) : 1179, 1623 et in-8° 409.

EXAMEN DES ARTICLES

restant en discussion.

Article premier.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>L'article 2 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est abrogé.</p> <p>Il est remplacé par un article 2 nouveau ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 2. — Les dispositions de la présente loi ne sont, toutefois, pas applicables aux garages ou remises à usage de garage loués accessoirement à des locaux visés à l'article premier ci-dessus et situés dans des immeubles collectifs.</p> <p>« Ces garages ou remises peuvent, nonobstant le caractère indivisible de la location, être repris par le propriétaire à partir de l'expiration du bail ou restitués aux termes d'usage à celui-ci par le locataire en cours de bail par l'occupant, sans que l'autre partie puisse s'y opposer ».</p>	Supprimé.	<p>L'article 2 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est abrogé et remplacé par un nouvel article ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 2. — Les dispositions de la présente loi ne sont toutefois pas applicables aux garages ou remises à usage de garage loués accessoirement à des locaux visés à l'article premier et situés dans des immeubles collectifs.</p> <p>« Ces garages ou remises peuvent, nonobstant le caractère indivisible de la location, être repris ou restitués au terme d'usage à celui-ci par le locataire en cours de bail ou par l'occupant, sans que l'autre partie puisse s'y opposer ».</p>	Conforme.

Observations. — L'article premier a pour objet le retour à la liberté des contrats en ce qui concerne les garages ou remises à usage de garage situés dans des immeubles collectifs et loués accessoirement à des locaux soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948.

En première lecture, le Sénat a repoussé cet article dans la crainte de voir les prix des garages supporter des hausses massives.

L'Assemblée Nationale a rétabli la disposition proposée par le Gouvernement, en invoquant la nécessité de tendre vers un retour

à la liberté chaque fois que cela était possible. Il lui a semblé, d'autre part, que la protection assurée aux logements était moins justifiée lorsqu'il s'agissait des garages.

Dans un souci de transaction, votre Commission vous propose la décision de l'Assemblée Nationale en acceptant le texte.

Art. 2.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>Le premier alinéa de l'article 3 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi modifié :</p> <p>« Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux logements construits ou achevés postérieurement au 1^{er} septembre 1948. Toutefois, elles sont applicables :</p> <p>« a) Aux logements reconstruits conformément à des permis de construire délivrés après le 1^{er} janvier 1960 et occupés par les personnes visées à l'article 70 ;</p> <p>« b) Aux autres logements réparés ou reconstruits dans les conditions prévues aux articles 70 et 71 ».</p>	<p>Le premier alinéa de l'article 3 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi modifié :</p> <p>« Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux logements construits ou achevés postérieurement au 1^{er} septembre 1948. Toutefois, elles sont applicables aux logements réparés ou reconstruits dans les conditions prévues aux articles 70 et 71 et occupés par les personnes visées à l'article 70 ou par des locataires ou occupants qui se trouvaient dans les lieux au 1^{er} juillet 1961 ».</p>	<p>Conforme sauf...</p> <p>... les lieux à la date de promulgation de la loi du... ».</p>	<p>Conforme.</p>

Observations. — L'Assemblée Nationale n'a apporté à cet article qu'une légère modification destinée à tenir compte du fait que la présente loi n'a pas pu être promulguée avant le 1^{er} juillet 1961.

Au lieu de mentionner une date fixe, le texte qui nous est proposé fait allusion à la date de promulgation de la présente loi.

Cette formule nous paraît préférable à celle que nous avons retenue. Nous vous proposons de l'adopter.

Art. 3.

..... Conforme

Art. 3 bis (nouveau).

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé
par la Commission.

Conforme.

La loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est complétée par un article 3 *ter* ainsi conçu :

« Art. 3 *ter*. — Le bail des locaux autres que ceux désignés à l'article 10-4° ci-dessous, s'il est conclu après l'entrée du preneur dans les lieux et pour une durée d'au moins six années, peut déroger pendant son cours aux dispositions des chapitres I à IV du présent titre. Toutefois, la faculté de résiliation annuelle est réservée de droit au preneur et ne peut être stipulée qu'à son profit ».

Observations. — Cet article nouveau a été introduit dans le dispositif à la demande du Gouvernement.

Il tend à permettre aux parties de renoncer d'un commun accord à l'application de la loi du 1^{er} septembre 1948, aussi bien en ce qui concerne le maintien dans les lieux et la taxation des prix pour le locataire ou l'occupant que le droit de reprise pour le propriétaire.

Un bail d'une durée d'au moins six années doit alors être conclu, une faculté de résiliation annuelle pouvant être stipulée mais au seul profit du preneur.

Cette disposition offre un avantage certain aux parties qui désirent passer un contrat mieux adapté à leur situation personnelle.

C'est ainsi, par exemple, que, pour les locaux professionnels, ceux occupés notamment par des personnes exerçant une profession libérale, la faculté de céder ou de sous-louer à un successeur de leur choix pourra être prévue.

De même, les occupants ne bénéficiant plus du maintien dans les lieux par suite d'une insuffisance d'occupation seront susceptibles d'être intéressés par cette disposition.

Bien entendu, il ne s'agit là que d'une simple faculté et, en aucun cas, l'occupant ne peut se voir imposer la signature du contrat dont il est question.

Au demeurant, l'article nouveau se présente comme un complément logique de l'article 3 *bis* de la loi du 1^{er} septembre 1948 qui permet déjà, dans certaines communes, de rendre la liberté aux loyers dans la mesure où le propriétaire a conclu un bail avec son locataire.

Pour les différents motifs exposés ci-dessus, votre Commission vous propose l'adoption de l'article 3 *bis* nouveau.

Art. 3 *ter* (nouveau).

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
		La loi précitée du 1 ^{er} septembre 1948 est complétée par un article 3 <i>quater</i> ainsi conçu : « Art. 3 <i>quater</i> . — Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux locaux utilisés en tout ou partie à usage professionnel lorsque le local et le contrat répondront aux conditions qui seront fixées par décret pris sur le rapport du Ministre de la Construction et que l'entrée dans les lieux sera postérieure à la date de publication de ce décret. »	Conforme.

Observations. — L'article précédent permet aux occupants de locaux professionnels qui sont déjà dans les lieux de conclure des contrats libres avec leur bailleur donnant par exemple la faculté de céder leur bail.

Le présent article, qui résulte également de l'adoption d'un amendement déposé par le Gouvernement, tend à permettre pour l'avenir la libre conclusion de baux à usage professionnel, lorsque le local et le contrat répondront à des conditions qui seront fixées par décret.

Cette disposition qui marque, elle aussi, une volonté d'un retour progressif à la liberté des contrats mérite notre approbation.

Outre la faculté d'introduire des clauses de cession, elle permettra de lutter contre cette pratique aussi détestable qu'illicite du « pas de porte ».

Art. 4.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
L'article 4 de la loi précitée du 1 ^{er} septembre 1948 est ainsi modifié :	Conforme.	Conforme.	Conforme.
« Art. 4. — Les occupants de bonne foi des locaux définis à l'article premier bénéficient, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente loi, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.	Conforme sauf...	Conforme.	
« Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux, à l'expiration de leur contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur, d'un échange opéré dans les conditions légales ou d'un droit de jouissance octroyé en application de l'article 5 bis, exécutent leurs obligations.	... légales, exécutent leurs obligations.	<i>« Le fait pour le locataire ou l'occupant d'un local à usage professionnel d'exercer son activité en collaboration avec des membres de la même profession ne peut être considéré en lui-même comme une infraction aux clauses du bail, lorsque cette collaboration a lieu dans les conditions prévues par les règles régissant cette profession.</i>	

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
« En cas de location partielle ou de sous-location partielle, le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire, ni au locataire principal lorsque les locaux occupés forment, avec l'ensemble des lieux, un tout indivisible. »	Conforme.	Conforme.	

Observations. — Le texte proposé par le Sénat a été approuvé par l'Assemblée Nationale.

Toutefois, au cours de la discussion en séance publique, un nouvel alinéa a été introduit après le deuxième alinéa à la demande du Gouvernement.

L'objet de cet alinéa nouveau est de stipuler que le fait pour le locataire ou l'occupant d'exercer sa profession en collaboration avec des membres de la même profession ne peut être considéré en lui-même comme une infraction aux clauses du bail.

Cette initiative mérite d'être approuvée car elle répond à un besoin certain, au moment où, de plus en plus, des professionnels cherchent dans l'association le moyen de régler les nombreux problèmes qui se posent à eux dans le monde moderne.

Nous vous proposons, en conséquence, l'adoption du texte de l'Assemblée Nationale.

Art. 5.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>I. — Il est inséré entre le premier et le second alinéa de l'article 5 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« En cas de divorce ou de séparation de corps, le droit au maintien dans les lieux est attribué par le tribunal à l'un ou à l'autre des époux, en considération des intérêts sociaux ou familiaux en cause ».</p>	Conforme.	<p>L'alinéa 2 de l'article 5 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, la juridiction saisie attribue à l'un des époux l'éventuel droit au maintien dans les lieux en considération des intérêts sociaux ou familiaux en</p>	Conforme.

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé
par la Commission.

II. — Il est ajouté à la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 5 bis ainsi rédigé :

« Art. 5 bis. — En cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire d'un local soumis aux dispositions de la présente loi, le conjoint qui vivait habituellement avec lui depuis plus de six mois bénéficie d'un droit de jouissance sur ledit local, à moins qu'il n'en soit autrement ordonné par la juridiction compétente en considération des intérêts sociaux ou familiaux en cause.

« En cas de divorce ou de séparation de corps, le même droit pourra, en raison des mêmes considérations, être accordé par le tribunal à l'époux qui n'est pas titulaire du droit au bail.

Supprimé.

cause. Si l'époux qui en est bénéficiaire n'est pas celui au nom duquel étaient délivrées les quittances, notification de la décision devra être faite au bailleur, dans le délai de trois mois de son prononcé par lettre recommandée avec avis de réception. La juridiction prévue au chapitre V reste compétente sur toute contestation du bailleur quant à l'application des conditions exigées par la présente loi.

« Toutefois, le bénéfice du maintien dans les lieux ne s'appliquera pas aux locaux à usage exclusivement professionnel, à moins que l'une des personnes visées aux alinéas précédents ne continue à y exercer la profession à laquelle ces locaux étaient affectés. »

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé
par la Commission.**

« Il pourra être statué à nouveau sur le bénéfice du droit de jouissance en cas de modification des éléments ayant motivé la décision d'attribution ou lors de la liquidation du régime matrimonial.

« Le droit de jouissance est exclusivement attaché à la personne du bénéficiaire, et non transmissible. Sous cette réserve, il s'exerce dans les mêmes conditions que le droit au maintien dans les lieux.

« Pendant la durée du droit de jouissance, le bénéficiaire de ce droit est, hors le cas d'abandon de domicile, seul tenu des obligations découlant du bail. »

Observations. — Cet article permet au juge, en cas de divorce ou de séparation de corps, d'attribuer le maintien dans les lieux à l'un ou l'autre des époux, en considération des intérêts sociaux ou familiaux en cause.

L'Assemblée Nationale a accepté notre texte en y apportant deux modifications :

— d'une part, elle a précisé que le juge compétent serait celui du divorce, qui, seul, possède tous les éléments permettant de faire un choix entre les époux ;

— d'autre part, elle a organisé une procédure destinée à aviser le bailleur de la décision prise par le juge puisque ledit bailleur est absent de la procédure de divorce. Or, celui-ci est directement intéressé par la décision prise.

Il importe d'ailleurs de souligner que l'obligation ainsi mise à la charge de l'attributaire du droit au maintien dans les lieux n'est assortie d'aucune sanction. Par conséquent, le défaut d'accomplissement de la formalité prescrite ne saurait avoir une incidence quelconque sur le fond du droit et aucune déchéance du droit ou maintien dans les lieux ne pourrait être la suite directe de l'absence de notification au propriétaire.

Votre Commission approuve la rédaction nouvelle proposée par l'Assemblée Nationale.

Art. 6.

..... Conforme

Art. 6 bis (nouveau).

Texte proposé
par le Gouvernement.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé
par la Commission.

Conforme.

L'article 8 de la loi du
1^{er} septembre 1948 est ainsi
modifié :

« Le maintien dans les
lieux est accordé aux per-
sonnes morales occupant des
locaux à usage profession-
nel ainsi qu'aux personnes
morales exerçant une acti-
vité désintéressée, notam-
ment aux associations décla-
rées et aux syndicats pro-
fessionnels si ces personnes
remplissent les conditions
prévues à l'article 4. Toute-
fois, le droit au maintien
dans les lieux, reconnu aux
personnes morales exerçant
une activité désintéressée,
ne sera en aucun cas oppo-
sable... » (Le reste de l'ar-
ticle sans changement.)

Observations. — L'Assemblée Nationale a introduit un article 6 bis (nouveau) à l'effet d'étendre le droit au maintien dans les lieux conféré aux personnes morales exerçant une activité désintéressée aux personnes morales occupant des locaux à usage professionnel.

Cette extension ne soulève, dans son principe, aucune objection de la part de votre Commission.

Art. 7.

..... Conforme

Art. 8.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>Il est ajouté à la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 9 bis ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 9 bis. — Dans les communes visées à l'article 10, 7^o, la résiliation peut être également demandée dans les mêmes formes par le bailleur en cas de décès du locataire et de non-occupation effective du local, dans les trois mois du décès, par les héritiers ou les ayants droit.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme.</p>
<p>« En cas de carence de ceux-ci, le bailleur peut, à l'expiration du délai d'un mois à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, demander au juge d'instance du lieu de la situation de l'immeuble l'autorisation de faire ouvrir les portes, de faire procéder à un inventaire par ministère d'huissier et à l'enlèvement des meubles. Ceux-ci sont entreposés dans un garde-meubles aux frais de la succession.</p>	<p>Conforme.</p>	<p>Conforme sauf... ...demander à la <i>juridiction compétente en application du chapitre V l'autorisation...</i></p>	
<p>« Le délai de trois mois prévu au premier alinéa du présent article ne court qu'à l'expiration du droit de jouissance prévu à l'article 5 bis ci-dessus. »</p>	<p>Supprimé.</p>	<p>Supprimé.</p>	

Observations. — Afin d'écartier toute ambiguïté, l'Assemblée Nationale a jugé préférable de substituer à l'expression « juge d'instance du lieu de la situation de l'immeuble » la suivante : « juridiction compétente en application du chapitre V », c'est-à-dire le juge des loyers.

Mieux vaut, en effet, harmoniser les textes, notamment en ce qui concerne la compétence, et confier dans toute la mesure du

possible au juge des loyers le soin de trancher tous les litiges relevant de l'application de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Votre Commission propose, en conséquence, l'adoption du texte de l'Assemblée Nationale.

Art. 9 et 10.

..... Conformes

Art. 11

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>I. — Il est ajouté à la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 20 <i>ter</i> ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 20 <i>ter</i>. — L'acquéreur de tout logement soumis aux dispositions de la présente loi, ou d'actions ou parts donnant droit à sa jouissance, ne peut exercer le droit de reprise prévu aux articles 18, 19, 20 et 20 <i>bis</i> à l'encontre de toute personne, locataire ou bénéficiaire du maintien dans les lieux à la date de la mutation, ou de ses ayants droit, qu'à la double condition que l'acquisition ait été précédée d'une offre de vente notifiée depuis moins de deux ans par acte extrajudiciaire au locataire ou à l'occupant de bonne foi, et que le prix d'acquisition ait été au moins égal au prix indiqué dans la notification.</p> <p>« Lorsque cette double condition n'est pas remplie, l'acquéreur ne peut se pré-</p>	<p>I. — Il est ajouté à la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 20 <i>ter</i> ainsi rédigé :</p> <p>« Art. 20 <i>ter</i>. — L'acquéreur à titre onéreux de tout logement soumis aux dispositions de la présente loi, ou d'actions ou parts donnant droit à sa jouissance, ne peut, à moins qu'il n'ait acquis la totalité de l'immeuble collectif où se trouve ledit logement, exercer le droit de reprise prévu aux articles 18, 19, 20 et 20 <i>bis</i> à l'encontre de toute personne, locataire ou bénéficiaire du maintien dans les lieux à la date de la mutation, ou de ses ayants droit, qu'à la double condition que l'acquisition ait été précédée d'une offre de vente notifiée depuis moins de deux ans par acte extrajudiciaire au locataire ou à l'occupant de bonne foi, et que le prix d'acquisition ait été au moins égal aux cinq sixièmes du prix indiqué dans la notification.</p> <p>« Lorsque cette double condition n'est pas remplie, l'acquéreur ne peut se pré-</p>	<p><i>L'aliénation à titre onéreux d'un logement soumis aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948, et situé dans une des communes déterminées à l'article premier de ladite loi, doit être faite sous la condition suspensive que le locataire ou l'occupant de bonne foi de ce logement n'aura pas manifesté la volonté d'acquérir pour son compte et aux mêmes conditions.</i></p> <p><i>Le vendeur doit, à peine de nullité de la vente, dans les quinze jours qui suivent la passation de l'acte, notifier par acte extrajudiciaire l'acte de vente au locataire ou à l'occupant. Cette notification, qui reproduira les termes du présent article, vaudra offre de vente aux clauses et conditions prévues audit acte.</i></p> <p><i>Faute pour le locataire ou l'occupant de bonne foi d'avoir fait connaître, dans le délai d'un mois, son acceptation d'acquérir, la condition suspensive visée au premier alinéa sera réputée réalisée.</i></p>	<p>Supprimé.</p>

**Texte présenté
par le Gouvernement.**

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture.**

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.**

**Texte proposé
par la Commission.**

valoir des dispositions des articles 18, 19, 20 et 20 bis qu'à l'expiration d'un délai de douze ans à compter de l'acquisition.

« L'offre de vente porte sur le logement ou sur les parts ou actions donnant droit à l'attribution en jouissance dudit logement. Elle doit indiquer les prix et conditions de la vente ou de la cession. Elle est valable pendant un délai de deux mois durant lequel le locataire ou l'occupant doit, à peine de forclusion, faire connaître au propriétaire son acceptation ou son refus d'acquérir aux prix et conditions demandés. A défaut de réponse dans ce délai, le locataire ou occupant est réputé avoir refusé.

« Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables en cas de vente par adjudication ; toutefois, le locataire ou l'occupant devra être convoqué à la vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par l'officier ministériel chargé d'y procéder ».

valoir des dispositions des articles 18, 19, 20 et 20 bis qu'à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la notification.

« L'offre de vente porte sur le logement, ou sur les parts ou actions donnant droit à l'attribution en jouissance dudit logement. Elle doit indiquer les prix et conditions de la vente ou de la cession. Elle est valable pendant un délai de deux mois durant lequel le locataire ou l'occupant doit, à peine de forclusion, faire connaître au propriétaire son acceptation ou son refus d'acquérir aux prix et conditions demandés. A défaut de réponse dans ce délai, le locataire ou occupant est réputé avoir refusé. En cas de refus formel, le locataire ou l'occupant doit indiquer s'il n'est en aucun cas acheteur, ou formuler une offre d'achat à un prix déterminé. Dans cette hypothèse le prix d'acquisition par un tiers ne devra pas être inférieur de plus d'un sixième à celui offert par le locataire ou l'occupant.

Conforme.

« Elles ne sont pas applicables aux opérations accomplies entre eux par des codonataires ou cohéritiers ou leurs ayants droit à titre universel.

Si le locataire ou l'occupant de bonne foi a fait connaître son acceptation d'acquérir, le vendeur a la faculté de le mettre en demeure de réaliser l'acte dans un délai de deux mois à compter de cette notification, passé lequel le locataire ou occupant de bonne foi perdra le bénéfice de ses droits.

Les actions exercées en application du présent article devront être introduites devant le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, dans un délai de deux ans à compter de la vente.

Les dispositions du présent article sont également applicables en cas d'aliénation à titre onéreux d'actions ou de parts donnant droit à la jouissance d'un logement.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
II. — Les dispositions de l'article 20 <i>ter</i> de la loi du 1 ^{er} septembre 1948 ne s'appliquent qu'aux mutations postérieures à la promulgation de la présente loi.	« Les dispositions du présent article ne sont applicables que dans les communes de plus de 50.000 habitants. » Conforme.		

Observations. — C'est l'article 11 qui, dans ce projet de loi, pose le plus délicat problème : celui de savoir si un droit de préférence, de priorité, de préemption, peu importe l'appellation, sera accordé au locataire en place, en cas de vente d'un logement.

Sur le principe même de cette préférence, un accord est vite réalisé, mais, lorsqu'il s'agit de choisir le système propre à le mettre en application, on se heurte à des difficultés insurmontables.

Nous n'allons pas reprendre les arguments que nous avons développés en première lecture à l'appui de notre proposition de suppression de l'article 11 (rapport n° 129, session 1960-1961, pages 6 à 8).

Notre très distingué collègue, M. Mignot, rapporteur du projet de loi devant l'Assemblée Nationale, a d'ailleurs fait une étude remarquable des différents systèmes théoriquement possibles pour conclure finalement lui aussi au rejet de cet article. Il nous suffit de vous renvoyer à son rapport (Document A.N., n° 1623, pages 19 à 25).

Bornons-nous à résumer les raisons évidentes pour lesquelles le vote d'une disposition de cette nature nous paraît dangereux et inutile.

Dangereux, car on risquerait d'instituer un droit qui, comme en matière de fermage, se monnayerait. Le législateur encouragerait ainsi une nouvelle forme de spéculation que les cabinets d'affaires activeraient.

Inutile, ce texte le serait car, en pratique, le propriétaire a toujours intérêt à s'adresser d'abord à son locataire ou occupant lorsqu'il désire vendre un logement. La personne en place est, en effet, celle qui peut payer le prix le plus rémunérateur en raison du service rendu. Et si, par exception, le propriétaire ne veut pas que l'occupant se porte acquéreur, ce n'est pas l'institution d'un

droit de priorité ou de préemption qui empêcherait une collusion entre ce propriétaire et un autre acquéreur, notamment par la fixation d'un prix d'acte fictif très élevé que l'occupant ne pourrait jamais payer.

Au demeurant, il convient de souligner que les ventes d'immeubles par appartements sont très loin de se faire aujourd'hui au rythme d'il y a dix ans. Elles sont de plus en plus rares et, de ce fait, sur le plan de l'opportunité, l'intervention d'un texte législatif dans ce domaine ne se justifie plus.

Nous vous proposons, en conséquence, une nouvelle fois, la suppression de l'article 11.

Art. 11 bis (nouveau).

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
		Le premier alinéa de l'article 22 de la loi du 1 ^{er} septembre 1948 est ainsi modifié : « Le droit de reprise reconnu au propriétaire par les articles 19 et 20 de la présente loi ne peut pas être exercé contre la personne physique ou les praticiens associés qui occupent un local... » (Le reste de l'alinéa sans changement.)	Supprimé.

Observations. — Votre Commission n'a pas très bien compris pour quelles raisons l'article 11 bis (nouveau) avait été introduit dans le projet de loi par l'Assemblée Nationale.

De deux choses l'une, en effet, ou bien l'occupant et ses associés forment un groupement qui a la personnalité morale et l'article 22, dans sa rédaction actuelle, s'applique, ou bien les associés forment un groupement de fait et exercent dans le local loué par l'un d'entre eux ; celui-ci bénéficie alors de la protection conférée par l'article 22.

Comme personne n'a jamais envisagé d'étendre d'office aux associés le bénéfice du bail ou de l'occupation, en en faisant d'autorité des colocataires ou des cooccupants, ce qui ne saurait être admis, on ne voit pas très bien quelle peut être l'hypothèse visée par ce texte, surtout avec l'emploi du mot « praticiens » qui n'a pas de sens précis en cette matière.

Nous vous en proposons, en conséquence, la suppression.

Art. 11 *ter* (nouveau).

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé
par la Commission.

L'alinéa 2 de l'article 22
de la loi du 1^{er} septembre
1948 est abrogé.

Supprimé.

Observations. — Le second alinéa de l'article 22 de la loi du 1^{er} septembre 1948 dispose que l'interdiction de reprise des locaux professionnels prévue par ledit article ne s'applique pas aux locataires ou occupants entrés dans les lieux postérieurement à la publication de cette loi.

L'Assemblée Nationale suggère de supprimer cette disposition.

Nous ne pouvons la suivre dans cette voie. L'évolution de la matière est, en effet, marquée depuis plusieurs années par un retour progressif à la liberté, plusieurs dispositions du présent texte en témoignent et c'est le moment que l'on va choisir pour étendre la réglementation et renier les promesses faites par le législateur de 1948, cela n'est pas possible.

Nous vous proposons, en conséquence, la suppression de l'article 11 *ter*.

Art. 11 *quater* (nouveau).

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé
par la Commission.

Il est ajouté à la loi du
1^{er} septembre 1948 un arti-
cle 22 *bis* ainsi conçu :

« Art. 22 *bis*. — Le droit
de reprise prévu aux arti-
cles 19 et 20 de la présente
loi ne peut pas être exercé
contre l'occupant âgé de
plus de soixante-dix ans, à
condition qu'il ne soit pas
assujetti à l'impôt sur le
revenu des personnes phy-
siques. »

Supprimé.

Observations. — Aux termes de l'article 11 *quater* (nouveau), le droit de reprise sans relogement ne peut pas être exercé à l'encontre des locataires ou occupants âgés de plus de 70 ans qui ne sont pas assujettis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Le but poursuivi par les auteurs de cette disposition est certes fort louable, votre Commission ne songe à le contester.

Cependant, se plaçant tant sur le plan de l'intérêt général que sur celui de l'intérêt particulier envisagé sous tous ses aspects des personnes ainsi visées, elle ne croit pas devoir vous proposer l'adoption du texte qui présente à son avis plus d'inconvénients que d'avantages.

Tout d'abord, pour la première fois, une catégorie privilégiée de locataires ou d'occupants est créée, du point de vue de l'exercice du droit de reprise. Ce précédent ne manquera pas d'être invoqué à l'appui de propositions tendant à instituer de nouvelles catégories de privilégiés et, peu à peu, ce qui reste du droit de reprise ira en s'amointrissant.

En second lieu, il ne fait aucun doute que la faveur accordée aux personnes âgées de plus de 70 ans se retournera contre elles.

Aucun propriétaire ne voudra plus, en effet, consentir une location, dès l'instant où le candidat locataire atteindra un certain âge, même inférieur à 70 ans. De nombreux locaux resteront inoccupés, dans la crainte de voir s'y installer des occupants dont le départ ne pourra plus être envisagé.

Quant aux locations déjà consenties, la modification de la législation actuellement en vigueur sera lourde conséquences car elle frappera directement tous les modestes employés, fonctionnaires, commerçants ou artisans qui, au prix de durs sacrifices, ont acquis, en vue de leur retraite, une petite maison qu'ils ne pourront plus récupérer.

Enfin, si le propriétaire est lui-même âgé de plus de 70 ans, la plus élémentaire équité commanderait que, pour l'occupation de son propre logement, le locataire ne lui soit pas préféré.

Pour toutes ces raisons, et malgré le regret qu'elle éprouve sur le plan humain de ne pouvoir suivre l'Assemblée Nationale, votre Commission vous propose la suppression de l'article 11 *quater*.

Art. 12.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission
<p>Le deuxième alinéa de l'article 40 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Toutefois, sont autorisées les conventions par lesquelles les locataires ou occupants s'engagent individuellement, postérieurement à leur entrée dans les lieux, à participer en tout ou en partie aux dépenses des travaux afférents à l'immeuble. »</p>	Conforme.	<p>Le deuxième alinéa de l'article 40 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>« Toutefois, sont autorisées les conventions par lesquelles tout locataire ou occupant s'engage, postérieurement à son entrée dans les lieux et à l'occasion de l'exécution de travaux afférents à l'immeuble et déterminés dans la convention, à participer à tout ou partie des dépenses exposées pour leur réalisation. »</p>	Conforme.

Observations. — L'Assemblée Nationale n'a apporté à cet article qu'une simple modification de forme que nous approuvons.

Art. 12 bis et 12 ter.

..... Conformes

Art. 13.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission
<p>I. — Le deuxième alinéa de l'article 79 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :</p> <p>« Le fait que l'un des appartements échangés n'est pas soumis à la présente loi ne peut être invoqué que par le propriétaire dudit appartement. »</p>	Conforme.	<p>Conforme sauf...</p> <p>... l'un des locaux échangés...</p> <p>... propriétaire dudit local. »</p>	Conforme.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
<p>II. — Il est ajouté à l'article 79 un alinéa final ainsi rédigé :</p> <p>« Les dispositions du présent article sont applicables aux échanges de logements entre le territoire européen de la France et l'Algérie. »</p>	<p>Conforme.</p>	<p>... territoire <i>métropolitain</i> de la France...</p>	

Observations. — Il s'agit d'une simple modification d'ordre rédactionnel qui recueille l'assentiment de votre Commission.

Art. 13 bis.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
	<p>L'article 1751 du Code civil est rétabli avec la nouvelle rédaction suivante :</p> <p>« Art. 1751. — Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux.</p> <p>« En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué par le tribunal saisi de la demande en divorce ou en séparation de corps à l'un des époux, à charge, s'il y a lieu, de récompense ou d'indemnité au profit de l'autre époux, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause. »</p>	<p>Conforme.</p> <p>« En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux. »</p>	<p>I. — L'article 1751 du Code civil est rétabli avec la nouvelle rédaction suivante :</p> <p>« Art. 1751. — Le droit... (le reste sans changement).</p> <p>II. — <i>Sous réserve des décisions judiciaires passées en force de chose jugée,</i></p>

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé
par la Commission.

les dispositions du présent article sont applicables aux baux et aux instances en cours à la date de la publication de la présente loi.

Observations. — Un complément doit, à notre avis, être apporté à cet article.

Nous avons, en effet, omis, en première lecture, de préciser que les nouvelles dispositions destinées à figurer sous l'article 1751 du Code civil, devaient s'appliquer aux baux et aux instances en cours.

Faute de cette application immédiate de la loi, l'article 13 *bis* perdrait une grande partie de son intérêt, puisqu'il ne concernerait que les contrats futurs.

Or, les stipulations y contenues répondent à un besoin trop réel pour qu'il soit permis d'en différer la mise en vigueur.

La modification que nous vous proposons a pour objet de combler cette lacune.

Art. 13 *ter* (nouveau).

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé
par la Commission.

Conforme.

L'article 6 de la loi n° 56-672 du 9 juillet 1956 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 6. — Par dérogation à l'article 1244 du Code civil, les juges pourront accorder des délais de grâce pendant toute la durée de la présence en Afrique du Nord et les six mois suivants aux débiteurs militaires appartenant à une unité stationnée en Afrique du Nord ainsi qu'à ceux visés à l'article premier.

« Dans les mêmes conditions, les juges pourront accorder les mêmes délais de grâce au conjoint du militaire remplissant les

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé
par la Commission.

conditions du premier alinéa, à ses ascendants, descendants et personnes membres de sa famille.

« En cas de décès ou de disparition du militaire, les mêmes dispositions peuvent être invoquées par les personnes visées au présent article pendant un délai de trois ans à compter de la disparition ou du décès du militaire.

« En matière fiscale, des délais de paiement pourront être accordés par les services du recouvrement, aux contribuables remplissant les mêmes conditions et pour la même durée. »

Observations. — Votre Commission vous propose d'adopter cet article nouveau inséré par l'Assemblée Nationale et qui tend à permettre l'octroi de délais de paiement aux militaires appartenant à une unité stationnée en Afrique du Nord ainsi qu'à leurs familles.

Bien que ce texte n'ait aucun rapport avec les questions de loyers, il ne nous paraît pas possible de le rejeter.

Nous vous proposons de l'adopter. Une modification du titre de la loi sera, en conséquence, nécessaire.

Art. 14.

Texte présenté
par le Gouvernement.

Texte adopté par le Sénat
en première lecture.

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale.

Texte proposé
par la Commission.

Supprimé.

Reprise du texte du Gouvernement.

Conforme.

L'article 340 du Code de l'urbanisme et de l'habitation est ainsi complété :

« 1° ;

« 2° ;

« 3° Les garages et remises mentionnés à l'article 2 de la loi du 1^{er} septembre 1948 modifiée ne peuvent être affectés à un usage commercial, industriel ou artisanal. »

(Le reste sans changement.)

Observations. — Compte tenu du rétablissement de l'article premier, l'article 14 doit à son tour être réintroduit dans le dispositif.

Nous vous en proposons l'adoption.

Art. 15.

Texte présenté par le Gouvernement.	Texte adopté par le Sénat en première lecture.	Texte adopté par l'Assemblée Nationale.	Texte proposé par la Commission.
Le troisième alinéa de l'article 45 de la loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948 et les articles 9, 12 et 13 de l'ordonnance n° 45-2394 du 11 octobre 1945 sont abrogés.	L'article 2 et le troisième alinéa de l'article 45 de la loi n° 48-1360 du 1 ^{er} septembre 1948 ainsi que les articles 9, 12 et 13 de l'ordonnance n° 45-2394 du 11 octobre 1945 sont abrogés.	Le troisième alinéa de l'article 45...	Conforme.

Observations. — Du fait du rétablissement de l'article premier, l'article 15 doit être adopté dans la rédaction de l'Assemblée Nationale.

*
* *

C'est dans ces conditions que votre Commission vous propose d'adopter, sous réserve des amendements ci-dessous, le texte modifié par l'Assemblée en première lecture.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

Art. 11.

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 11 bis (nouveau).

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 11 ter (nouveau).

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 11 quater (nouveau.)

Amendement : Supprimer cet article.

Art. 13 bis (nouveau).

Amendements :

I. — Faire précéder le premier alinéa de cet article du chiffre I.

II. — Compléter cet article par le nouvel alinéa suivant :

II. — Sous réserve des décisions judiciaires passées en force de chose jugée, les dispositions du présent article sont applicables aux baux et aux instances en cours à la date de la publication de la présente loi.

Intitulé du projet de loi.

Amendement : Rédiger comme suit l'intitulé du projet de loi :

Projet de loi complétant et modifiant la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, modifiant la loi n° 56-672 du 9 juillet 1956 instituant diverses mesures de protection en faveur des militaires rappelés ou maintenus provisoirement sous les drapeaux, et rétablissant l'article 1751 du Code civil.

PROJET DE LOI

[*Texte adopté par l'Assemblée Nationale en première lecture (1)*].

Article premier.

L'article 2 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 est abrogé et remplacé par un nouvel article ainsi rédigé :

« *Art. 2.* — Les dispositions de la présente loi ne sont toutefois pas applicables aux garages ou remises à usage de garage loués accessoirement à des locaux visés à l'article 1^{er} et situés dans des immeubles collectifs.

« Ces garages ou remises peuvent, nonobstant le caractère indivisible de la location, être repris ou restitués au terme d'usage à celui-ci par le locataire en cours de bail ou par l'occupant, sans que l'autre partie puisse s'y opposer. »

Art. 2.

Le premier alinéa de l'article 3 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi modifié :

« Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux logements construits ou achevés postérieurement au 1^{er} septembre 1948. Toutefois, elles sont applicables aux logements réparés ou reconstruits dans les conditions prévues aux articles 70 et 71 et occupés par les personnes visées à l'article 70 ou par des locataires ou occupants qui se trouvaient dans les lieux à la date de promulgation de la loi du... »

(1) Les articles pour lesquels l'Assemblée Nationale et le Sénat ont adopté un texte identique figurent en petits caractères dans le dispositif. Ils ne sont rappelés que pour mémoire et ne peuvent plus être remis en cause (art. 42 du Règlement).

Art. 3.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le deuxième alinéa de l'article 3 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi modifié :

« Sont assimilés aux logements construits ou achevés postérieurement au 1^{er} septembre 1948 :

« Les locaux utilisés avant le 1^{er} juin 1948 à d'autres fins que l'habitation et postérieurement affectés à cet usage sous réserve que ces locaux, lorsqu'ils reçoivent cette nouvelle affectation, répondent aux conditions fixées par un décret pris sur le rapport du Ministre de la Construction. »

(*Le reste de l'article sans changement.*)

Les dispositions qui précèdent ne sont pas opposables aux locataires et occupants de bonne foi entrés dans les lieux antérieurement à la promulgation de la présente loi.

Art. 3 bis (nouveau).

La loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est complétée par un article 3 *ter* ainsi conçu :

« Art. 3 *ter*. — Le bail des locaux autres que ceux désignés à l'article 10-4° ci-dessous, s'il est conclu après l'entrée du preneur dans les lieux et pour une durée d'au moins six années, peut déroger pendant son cours aux dispositions des chapitres I à IV du présent titre. Toutefois, la faculté de résiliation annuelle est réservée de droit au preneur et ne peut être stipulée qu'à son profit. »

Art. 3 *ter* (nouveau).

La loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est complétée par un article 3 *quater* ainsi conçu :

« Art. 3 *quater*. — Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux locaux utilisés en tout ou partie à usage professionnel lorsque le local et le contrat répondront aux conditions qui seront fixées par décret pris sur le rapport du Ministre de la Construction et que l'entrée dans les lieux sera postérieure à la date de publication de ce décret. »

Art. 4.

L'article 4 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi modifié :

« Art. 4. — Les occupants de bonne foi des locaux définis à l'article premier bénéficient, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraire aux dispositions de la présente loi, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.

« Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux, à l'expiration de leur contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur, d'un échange opéré dans les conditions légales, exécutent leurs obligations.

« Le fait pour le locataire ou l'occupant d'un local à usage professionnel d'exercer son activité en collaboration avec des membres de la même profession ne peut être considérée en lui-même comme une infraction aux clauses du bail, lorsque cette collaboration a lieu dans les conditions prévues par les règles régissant cette profession.

« En cas de location partielle ou de sous-location partielle, le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire, ni au locataire principal lorsque les locaux occupés forment, avec l'ensemble des lieux, un tout indivisible. »

Art. 5.

L'alinéa 2 de l'article 5 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est remplacé par les dispositions suivantes :

« En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, la juridiction saisie attribue à l'un des époux l'éventuel droit au maintien dans les lieux en considération des intérêts sociaux ou familiaux en cause. Si l'époux qui en est bénéficiaire n'est pas celui au nom duquel étaient délivrées les quittances, notification de la décision devra être faite au bailleur, dans le délai de trois mois de son prononcé par lettre recommandée avec avis de réception. La juri-

diction prévue au chapitre V reste compétente sur toute contestation du bailleur quant à l'application des conditions exigées par la présente loi.

« Toutefois, le bénéfice du maintien dans les lieux ne s'appliquera pas aux locaux à usage exclusivement professionnel, à moins que l'une des personnes visées aux alinéas précédents ne continue à y exercer la profession à laquelle ces locaux étaient affectés. »

Art. 6.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

L'article 6 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« Dans tous les cas, lesdits sinistrés ou réfugiés ne pourront plus se prévaloir des dispositions de l'alinéa précédent à partir des dates qui seront fixées par décrets pris à cet effet, sur le rapport du Ministre de la Construction, en considération de l'avancement des travaux de reconstruction. »

Art. 6 bis (nouveau).

L'article 8 de la loi du 1^{er} septembre 1948 est ainsi modifié :

« Le maintien dans les lieux est accordé aux personnes morales occupant des locaux à usage professionnel ainsi qu'aux personnes morales exerçant une activité désintéressée, notamment aux associations déclarées et aux syndicats professionnels si ces personnes remplissent les conditions prévues à l'article 4. Toutefois, le droit au maintien dans les lieux, reconnu aux personnes morales exerçant une activité désintéressée ne sera en aucun cas opposable... (Le reste de l'article sans changement.) »

Art. 7.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

L'article 9 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est abrogé. Il est remplacé par un article 9 nouveau ainsi rédigé :

« Art. 9. — Nonobstant toute convention contraire, dans les communes visées à l'article 10, 7^o, ci-dessous, tout locataire ou sous-locataire qui ne remplit pas les conditions d'occupation suffisante visée audit article, peut demander la résiliation de son bail, sans indemnité de ce chef.

« La résiliation est de droit.

« La demande est adressée au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation prend effet à l'expiration du délai d'un mois à compter du jour de la réception de la lettre recommandée. »

Art. 8.

Il est ajouté à la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 9 bis ainsi rédigé :

« Art. 9 bis. — Dans les communes visées à l'article 10, 7^o, la résiliation peut être également demandée dans les mêmes formes par le bailleur en cas de décès du locataire et de non-occupation effective du local, dans les trois mois du décès, par les héritiers ou les ayants droit.

« En cas de carence de ceux-ci, le bailleur peut, à l'expiration du délai d'un mois à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, demander à la juridiction compétente en application du chapitre V l'autorisation de faire ouvrir les portes, de faire procéder à un inventaire par ministère d'huissier et à l'enlèvement des meubles. Ceux-ci sont entreposés dans un garde-meubles aux frais de la succession. »

Art. 8.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Il est ajouté à la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 9 bis ainsi rédigé :

« Art. 9 bis. — Dans les communes visées à l'article 10, 7^o, la résiliation peut être également demandée dans les mêmes formes par le bailleur en cas de décès du locataire et de non-occupation effective du local, dans les trois mois du décès, par les héritiers ou les ayants droit.

« En cas de carence de ceux-ci, le bailleur peut, à l'expiration du délai d'un mois à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, demander au juge d'instance du lieu de la situation de l'immeuble l'autorisation de faire ouvrir les portes, de faire procéder à un inventaire par ministère d'huissier et à l'enlèvement des meubles. Ceux-ci sont entreposés dans un garde-meubles aux frais de la succession ».

Art. 9.

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le dernier alinéa de l'article 14 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi modifié :

« Lorsque les travaux ont pour objet la division d'un logement insuffisamment occupé au sens des dispositions de l'article 10, 7^o, ci-dessus, l'occupant ne peut prétendre qu'à l'occupation du nombre de pièces correspondant à ses besoins. »

Art. 11.

L'aliénation à titre onéreux d'un logement soumis aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948, et situé dans une des communes déterminées à l'article premier de ladite loi, doit être faite sous la condition suspensive que le locataire ou l'occupant de bonne foi de ce logement n'aura pas manifesté la volonté d'acquérir pour son compte et aux mêmes conditions.

Le vendeur doit, à peine de nullité de la vente, dans les quinze jours qui suivent la passation de l'acte, notifier par acte extrajudiciaire l'acte de vente au locataire ou à l'occupant. Cette notification, qui reproduira les termes du présent article, vaudra offre de vente aux clauses et conditions prévues audit acte.

Faute pour le locataire ou l'occupant de bonne foi d'avoir fait connaître, dans le délai d'un mois, son acceptation d'acquérir, la condition suspensive visée au premier alinéa sera réputée réalisée.

Si le locataire ou l'occupant de bonne foi a fait connaître son acceptation d'acquérir, le vendeur a la faculté de le mettre en demeure de réaliser l'acte dans un délai de deux mois à compter de cette notification, passé lequel le locataire ou occupant de bonne foi perdra le bénéfice de ses droits.

Les actions exercées en application du présent article devront être introduites devant le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, dans un délai de deux ans à compter de la vente.

Les dispositions du présent article sont également applicables en cas d'aliénation à titre onéreux d'actions ou de parts donnant droit à la jouissance d'un logement.

Art. 11 bis (nouveau).

Le premier alinéa de l'article 22 de la loi du 1^{er} septembre 1948 est ainsi modifié :

« Le droit de reprise reconnu au propriétaire par les articles 19 et 20 de la présente loi ne peut pas être exercé contre la personne physique ou les praticiens associés qui occupent un local... (*Le reste de l'alinéa sans changement.*) ».

Art. 11 *ter* (nouveau).

L'alinéa 2 de l'article 22 de la loi du 1^{er} septembre 1948 est abrogé.

Art. 11 *quater* (nouveau).

Il est ajouté à la loi du 1^{er} septembre 1948 un article 22 *bis* ainsi conçu :

« Art. 22 *bis*. — Le droit de reprise prévu aux articles 19 et 20 de la présente loi ne peut pas être exercé contre l'occupant âgé de plus de soixante-dix ans, à condition qu'il ne soit pas assujéti à l'impôt sur le revenu des personnes physiques. »

Art. 12.

Le deuxième alinéa de l'article 40 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Toutefois, sont autorisées les conventions par lesquelles tout locataire ou occupant s'engage, postérieurement à son entrée dans les lieux et à l'occasion de l'exécution de travaux afférents à l'immeuble et déterminés dans la convention, à participer à tout ou partie des dépenses exposées pour leur réalisation. »

Art. 12 *bis*:

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

Le premier alinéa de l'article 46 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi modifié :

« Sous réserve des dispositions de l'article 5, toutes les contestations... »

(Le reste sans changement.)

Art. 12 *ter*:

(Adopté conforme par les deux Assemblées.)

L'article 78 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est complété *in fine* par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Le locataire a la faculté de léguer son bail par legs universel, à titre universel ou particulier. »

Art. 13.

I. — Le deuxième alinéa de l'article 79 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« Le fait que l'un des locaux échangés n'est pas soumis à la présente loi ne peut être invoqué que par le propriétaire dudit local. »

II. — Il est ajouté à l'article 79 un alinéa final ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent article sont applicables aux échanges de logements entre le territoire métropolitain de la France et l'Algérie. »

Art 13 bis.

L'article 1751 du Code civil est rétabli avec la nouvelle rédaction suivante :

« Art. 1751. — Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux.

« En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux. »

Art 13 ter (nouveau).

L'article 6 de la loi n° 56-672 du 9 juillet 1956 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 6. — Par dérogation à l'article 1244 du Code civil, les juges pourront accorder des délais de grâce pendant toute la durée de la présence en Afrique du Nord et les six mois suivants aux débiteurs militaires appartenant à une unité stationnée en Afrique du Nord ainsi qu'à ceux visés à l'article premier.

« Dans les mêmes conditions, les juges pourront accorder les mêmes délais de grâce au conjoint du militaire remplissant les conditions du premier alinéa, à ses ascendants, descendants et personnes membres de sa famille.

« En cas de décès ou de disparition du militaire, les mêmes dispositions peuvent être invoquées par les personnes visées au présent article pendant un délai de trois ans à compter de la disparition ou du décès du militaire.

« En matière fiscale, des délais de paiement pourront être accordés par les services du recouvrement, aux contribuables remplissant les mêmes conditions et pour la même durée. »

Art. 14.

L'article 340 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation est ainsi complété :

« 1° ;

« 2° ;

« 3° Les garages et remises mentionnés à l'article 2 de la loi du 1^{er} septembre 1948 modifiée ne peuvent être affectés à un usage commercial, industriel ou artisanal. »

(Le reste sans changement.)

Art. 15.

Le troisième alinéa de l'article 45 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ainsi que les articles 9, 12 et 13 de l'ordonnance n° 45-2394 du 11 octobre 1945 sont abrogés.