

SÉNAT

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1959-1960

Annexe au procès-verbal de la séance du 2 décembre 1959.

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

*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 baux à usage commercial, industriel ou artisanal.***

TRANSMISE PAR

M. LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyée à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale.)

L'Assemblée Nationale a adopté, en première lecture, la proposition de loi dont la teneur suit :

Art. A.

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).* »

Voir les numéros :

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

Art. B.

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 les deux nouveaux alinéas suivants :

« 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.

« De même, si le renouvellement est ordonné par une décision judiciaire, le nouveau bail commencera à courir le jour où cette décision sera devenue définitive. »

Article premier.

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

« 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, l'inexécution d'une obligation du preneur ne pourra être considérée comme un motif grave et légitime que si elle s'est poursuivie ou si elle s'est renouvelée plus d'un mois après la mise en demeure faite par le bailleur d'avoir à la faire cesser ;

« 2° Si le fonds n'a pas été exploité dans un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure faite par le bailleur, à moins que le défaut d'exploitation soit justifié par un motif reconnu sérieux et légitime.

« Dans les cas prévus aux paragraphes 1° et 2°, la mise en demeure doit être effectuée, à peine de nullité, par acte extra-judiciaire, préciser le motif invoqué, et reproduire les termes des trois premiers alinéas du présente article ;

« 3° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli...

(*Le reste sans changement.*) »

Art. 2.

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. 3.

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

« 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. 4.

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 clauses et conditions du contrat de bail expiré ; toutefois, l'indemnité d'occupation sera déterminée en application des dispositions du Titre V, compte tenu de la précarité de cette occupation. »

.....

Art. 6 bis (nouveau).

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.

Art. 7.

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

Délibéré en séance publique, à Paris, le 1^{er} décembre 1959.

Le Président,

Signé : Jacques CHABAN-DELMAS.