

N° 255

SÉNAT

2^e SESSION ORDINAIRE DE 1961-1962

Annexe au procès-verbal de la 1^{re} séance du 3 juillet 1962.

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,

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

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

Voir les numéros :

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

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

Le Premier Ministre.

Paris, le 30 juin 1962.

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, le texte du 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, et rétablissant l'article 1751 du Code civil, modifié, en première lecture, par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 27 juin 1962.

Le Premier ministre,

Signé : GEORGES POMPIDOU.

L'Assemblée Nationale a modifié, en première lecture, le projet de loi dont la teneur suit :

PROJET DE LOI

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 loué accessoirement à des locaux visés à l'article premier 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... »

Art. 3.

. Conforme.

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^o 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 contraires 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 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.

« 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 attribuée 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 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. »

Art. 6.

Conforme.

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.

..... Conforme.

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°, 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. 9 et 10.

..... Conformés.

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 assujetti 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 et 12 ter.

..... Conformes.

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.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 27 juin 1962.

Le Président,

Signé : Jacques CHABAN-DELMAS.