

E.P. ML.

497

CONSEIL
DE LA
RÉPUBLIQUE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

PARIS, LE



COMMISSION DE LA JUSTICE ET DE LEGISLATION CIVILE,
CRIMINELLE ET COMMERCIALE

Présidence de M. Marcel WILLARD, président

Séance du jeudi 17 juin 1948

La séance est ouverte à 10 heures 40.

Présents : MM. BARDON-DAMARZID, CARCASSONNE, CARLES, CHERRIER, COLARDEAU, COURRIERE, De FELICE, GIACOMONI, Mme GIRAUT, MM. LAURENTI, MAMMONAT, PIALOUX, RAUSCH, SABLE, VITTORI, WILLARD.

Excusés : MM. CHAUMEL, MAIRE, Georges PERNOT, SIMARD.

Absents : MM. AUSSSEL, BERTHELOT, BOIVIN-CHAMPEAUX, BORDE-NEUVE, CHARLET, FOURNIER, FOURRE, HAURIOU, MIN-VIELLE, MOLLE.

ORDRE DU JOUR

I - Rapport pour avis de M. CARLES sur la proposition de loi (N° 365, année 1948), adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à compléter la loi validée des 11 octobre

.../...

- 2 -

1940 - 12 juillet 1941, modifiée par la loi du 16 mai 1946, relative aux associations syndicales de remembrement et de reconstruction.

II - Nomination de rapporteurs pour :

- a) le projet de loi (N° 534, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, portant réduction du nombre des cours de justice ;
- b) le projet de loi (N° 535, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, abrogeant l'ordonnance du 13 janvier 1945 fixant la composition des tribunaux de première instance ;
- c) le projet de loi (N° 536, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, tendant à modifier les articles 14 et 21 de l'ordonnance N° 45-174 du 2 février 1945 relative à l'enfance délinquante ;
- d) le projet de loi (N° 537, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, modifiant l'article 378 du Code d'Instruction criminelle.

-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

COMPTE-RENDU

Associations syndicales de remembrement

M. le PRESIDENT donne la parole à M. CARLES, rapporteur pour avis, de la proposition de loi (N° 365, année 1948), adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à compléter la loi validée des 11 octobre 1940 - 12 juillet 1941 modifiée par la loi du 16 mai 1946 relative aux associations syndicales de remembrement et de reconstruction, dont la Commission de la Reconstruction est saisie au fond.

M. le RAPPORTEUR pour avis, en commençant son exposé, déclare que la question est extrêmement délicate, en raison de ses multiples incidences.

L'objet essentiel de ce texte est de donner à l'auteur d'une construction édifiée sur le terrain d'autrui la possibilité de percevoir les indemnités prévues par la législation sur les dommages de guerre et de permettre à ce même auteur de trouver sa place au sein

.../...

- 3 -

de l'association syndicale de remembrement.

Le texte présenté par M. GERBER, Philippe, dans son rapport (N° 461, année 1948) fait au nom de la Commission de la Reconstruction, institue une véritable expropriation pour cause d'utilité privée - suivant l'expression de M. Georges PERNOT - en stipulant que "l'auteur de la construction ou ses ayants-droit seront considérés comme propriétaires du sol à la date du sinistre, à charge de payer, au propriétaire du sol, la valeur de celui-ci".

Cependant, cette expropriation ne doit pas porter préjudice aux intérêts des détenteurs de droits réels sur le terrain.

Il faut donc prévoir une disposition réglant la situation de ces tiers. Cette disposition est, d'ailleurs, favorable au sinistré car, sans elle, il serait exposé à subir le droit de suite d'un créancier privilégié.

Il serait possible d'organiser, par exemple, une procédure de publicité et de transcription analogue à celle prévue en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique (article 19, 20 et 21 du décret du 8 août 1935, relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique).

En ce qui concerne la fixation de l'indemnité à accorder au propriétaire, il est bon de préciser que le Tribunal du lieu de l'immeuble sera compétent pour trancher toutes les contestations.

M. le RAPPORTEUR pour avis propose, en conséquence, les modifications suivantes au rapport de M. Philippe GERBER :

1°) ajouter à l'article 2 un nouvel alinéa ainsi conçu :

"En cas de contestation sur le montant de l'indemnité, la partie la plus diligente saisira le Tribunal civil du lieu de l'immeuble."

2°) ajouter un article 3 (nouveau) ainsi conçu :

"Le transfert de propriété est constaté par l'ordonnance rendue sur requête par le Président du Tribunal civil du lieu de l'immeuble."

"L'ordonnance est publiée, affichée et transcrise comme il est dit aux articles 19, 20 et 21 du décret du 8 Août 1935 relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- 4 -

"Les actions en résolution, en revendication et toutes autres actions réelles ne peuvent arrêter le transfert de propriété ou en empêcher l'effet. Le droit des réclamants est transporté sur le prix et l'immeuble en demeure affranchi."

"Toutes les procédures sont dispensées du timbre et du droit d'enregistrement".

M. le RAPPORTEUR pour avis poursuit son exposé en attirant l'attention de ses collègues sur une question, délicate entre toutes : celle de la rétroactivité.

Le transfert de propriété s'opérerait à la date du sinistre. Que vont devenir les droits réels conférés sur le terrain, postérieurement à cette date ?

La seule solution acceptable serait la suivante :

1^o) pour l'application de la législation sur les dommages de guerre et le remembrement, les effets de l'ordonnance remonteront à la date du sinistre ;

2^o) à l'égard des tiers, ces effets se situeront au jour de la transcription.

M. COURRIERE reconnaît la difficulté de la question. Il donne pour exemple le cas de l'hypothèque légale de la femme mariée.

M. PIALOUX se demande si la meilleure solution ne consisterait pas à reprendre le texte voté par l'Assemblée Nationale en spécifiant que l'auteur de la construction pourra faire partie de l'association syndicale de remembrement, concurremment avec le propriétaire du sol.

Le propre de la loi, ajoute-t-il, est d'édicter des règles générales et non d'intervenir sans cesse dans les conventions entre parties.

M. le RAPPORTEUR pour avis fait observer que l'opération de remembrement se fait en deux phases : tout d'abord, remise des terrains au syndicat et, ensuite, redistribution des parcelles entre les membres. Si on appelle le propriétaire du sol, concurremment avec l'auteur de la construction, il n'y aura pas remise de deux parcelles au syndicat mais, par contre, celui-ci devra procéder à la distribution de deux parcelles puisqu'il y aura deux membres.

On va donc donner un terrain à celui qui n'en avait pas et ce, au préjudice de la collectivité, l'ensemble des terres

- 5 -

à partager demeurant fixe et le nombre des participants augmentant.

M. PIALOUX propose que l'on règle cette question en ne distribuant pas de terrain à l'auteur de la construction mais lui reconnaissant le droit de reconstruire sur le terrain attribué au propriétaire du sol.

M. LE PRESIDENT déclare que la question de la rétroactivité le préoccupe tout particulièrement.

M. COURRIERE fait remarquer qu'il y a une analogie entre la situation évoquée et celle du failli.

M. LE PRESIDENT informe ses collègues que M. Noël, magistrat à l'Administration centrale du Ministère de la Justice, se tient à la disposition de la Commission pour lui fournir tous les renseignements d'ordre juridique...

M. NOEL est introduit à 11 heures 20.

M. LE PRESIDENT fait connaître à ses collègues que la Chancellerie a transmis des observations sur la question étudiée sous la forme d'une lettre que vient de lui remettre M. Noël.

Certain paragraphe de cette lettre semble recommander l'adoption du texte de l'Assemblée Nationale :

"...Il semble qu'il y ait lieu de donner au propriétaire de l'édifice la possibilité de procéder à la reconstitution de son bien et le texte voté par l'Assemblée Nationale, qui ne modifie pas les rapports des parties paraît, de ce point de vue, tout à fait acceptable".

M. NOEL fait observer que le texte de l'Assemblée Nationale suppose que l'auteur de la construction est propriétaire de l'édifice.

Le texte de la Commission de la Reconstruction du Conseil de la République, ajoute-t-il, prononce une véritable expropriation en accordant la propriété du sol à l'auteur de la construction.

La Chancellerie estime qu'il n'y a pas lieu, pour le législateur, d'édicter une dérogation aux principes généraux de notre droit. Il appartient, en effet, aux Tribunaux de décider, dans chaque cas d'espèce, compte tenu de la présomption inscrite dans l'article 553 du Code Civil, quel est le propriétaire de l'édifice. C'est ce propriétaire

- 6 -

qui bénéficiera de tous les droits à indemnité ouverts par le sinistre survenu par cas fortuit, en dehors de la volonté des parties.

M. Le Rapporteur pour avis pense que la Chancellerie, n'a pas vu exactement le problème qu'il faut traiter.

Le véritable sinistre n'est pas le propriétaire du sol, mais celui qui a construit. C'est à ce dernier que l'on doit tout particulièrement s'intéresser. Or, le texte de l'Assemblée Nationale, s'il permet à l'auteur de la construction d'avoir sa place au sein de l'association syndicale de remembrement, laisse cette même possibilité au propriétaire du sol.

Il faut donc, renverser la présomption de l'article 553 du Code Civil et faire de l'auteur du dessus le propriétaire du dessous, sauf à respecter les droits réels dont peut être grevé le terrain.

La seule difficulté est la question de la rétroactivité.

M. PIALOUX se montre favorable au texte de l'Assemblée Nationale qui, dit-il, a le mérite de respecter les conventions entre parties.

M. le Rapporteur pour avis estime que le texte de l'Assemblée Nationale est inutile.

M. GIACOMONI propose que l'on en reste aux règles du Droit civil.

M. LE PRESIDENT demande à MM. les Commissaires s'ils ont encore des questions à poser à M. Noël.

M. NOËL se retire à 11 heures 40.

M. le Rapporteur pour avis rappelle que le résultat recherché est la disparition du propriétaire du sol.

Il est évident que la question de la rétroactivité pose un grave problème.

M. DE FELICE se demande s'il ne serait pas possible de donner aux créanciers privilégiés un droit de suite sur l'indemnité de dommages de guerre qui, dans la plupart des cas, n'a pas encore été attribuée.

M. COURRIERE signale que les créances deviendront des

.../.

- 7 -

créances chirographaires, où le rang ne subsistera pas.

M. DE FELICE demande quel est l'intérêt de la rétroactivité du transfert de la propriété du sol.

M. le Rapporteur pour avis répond que c'est pour que le sinistré puisse présenter un dossier de dommages de guerre.

Il pense que la question n'est pas mûre et qu'il convient de renvoyer à huitaine ou à quinzaine le débat en séance publique.

M. LE PRESIDENT se montre de l'avis de M. le Rapporteur pour avis.

Il pense que M. Philippe Gerber, rapporteur au fond pourrait être utilement consulté sur ce point. En attendant son arrivée, il propose que soient faites les désignations de rapporteurs figurant à l'ordre du jour.

La Commission accepte.

Sont nommés rapporteurs :

M. COURRIERE de :

1^o - projet de loi (n° 534, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, portant réduction du nombre des cours de justice ;

2^o - projet de loi (n° 535, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, abrogeant l'ordonnance du 13 janvier 1945 fixant la composition des tribunaux de première instance

M. PIALOUX du projet de loi (n° 537, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, modifiant l'article 378 du Code d'instruction criminelle .

Mme GIRAUT du projet de loi (n° 536, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, tendant à modifier les articles 14 et 21 de l'ordonnance n° 45-174 du 2 février 1945 relative à l'enfance délinquante.

M. LE PRESIDENT annonce l'arrivée de M. Philippe Gerber

M. Philippe GERBER est introduit à 12 heures 05.

M. le Rapporteur pour avis fait connaître à M. Philippe Gerber les observations du Ministère de la Justice. Il lui demande son avis sur la question de la rétroactivité du transfert.

- 8 -

M. Philippe GERBER propose que l'on précise que l'auteur de la construction ne sera considéré comme propriétaire du sol à la date du sinistre qu'au regard de la législation sur les dommages de guerre et le remembrement.

M. Le Rapporteur pour avis rappelle sa suggestion en ce qui concerne la compétence du tribunal civil du lieu de l'immeuble ~~en~~ cas de contestation sur le montant de l'indemnité.

M. PIALOUX pose la question des conventions entre parties qui peuvent avoir prévu dans quelles conditions serait réglée la question de la propriété de la construction.

M. Philippe GERBER reconnaît que l'affaire n'est pas au point et accepte le renvoi, à huitaine, de la discussion en séance publique.

M. LE PRESIDENT demande à MM. Philippe Gerber et le Rapporteur pour avis de bien vouloir étudier conjointement cette affaire.

La séance est levée à 12 heures 20.

Le Président,

- élut

**CONSEIL
DE LA
RÉPUBLIQUE**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

PARIS, LE

COMMISSION DE LA JUSTICE ET DE LEGISLATION
CIVILE, CRIMINELLE ET COMMERCIALE

Séance du mercredi 23 juin 1948

Présidence de M. Marcel WILLARD, Président

La séance est ouverte à 9 heures 40

Présents : MM. AUSSÉ, BOIVIN-CHAMPEAUX, BORDENEUVE,
CARLES, CHAUMEL, CHERRIER, COURRIÈRE, DE FELICE,
FOURRE, GIACOMONI, Mme GIRAUT, MM. LAURENTI,
MAMMONAT, MINVIELLE, MOLLE, Georges PERNOT,
PIALOUX, RAUSCH, WILLARD.

Excusé : M. BERTHELOT.

Absents : MM. BARDON-DAMARZID, CARCASSONNE, CHARLET,
COLARDEAU, FOURNIER, HAURIOU, MAIRE, SABLE,
SIMARD, VITTORI.

ORDRE DU JOUR

- I - Rapport pour avis de M. CARLES sur la proposition de loi (n° 365, année 1948), adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à compléter la loi validée des 11 octobre 1940 - 12 juillet 1941 modifiée par la loi du 16 mai 1946 relative aux associations syndicales de remembrement et de reconstruction.
- II - Examen du projet de loi relatif aux rapports entre bailleurs et locataires de locaux d'habitation ou à usage professionnel.
- III - Rapport de Mme GIRAUT sur la proposition de loi (n° 503, année 1948), adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à surseoir à l'expulsion des clients de certains hôtels garnis ou meublés et pensions de famille.

COMPTE-RENDU

M. LE PRESIDENT signale qu'il a convoqué la commission pour ce matin à la suite d'une conversation téléphonique qu'il avait eue avec M. le Garde des Sceaux et au cours de laquelle avait été envisagée la transmission du projet de loi sur les loyers au Conseil dès le début de cette semaine.

Cet espoir a été déçu.

D'autre part, M. le Garde des Sceaux avait manifesté le désir de venir devant la Commission afin de prendre contact avec elle et étudier dans quelles conditions pourrait se dérouler l'examen de la loi devant le Conseil.

Or, l'Assemblée Nationale a repris, ce matin, la discussion sur les loyers et le Ministre est retenu.

○ ○

○

Associations de remembrement

M. LE PRESIDENT passe alors la parole à M. Carles, rapporteur pour avis de la proposition de loi (n° 365, année 1948), adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à

.../...

23.6.48. J .

- 3 -

compléter la loi validée des 11 octobre 1940 - 12 juillet 1941 modifiée par la loi du 16 mai 1946, relative aux associations syndicales de remembrement et de reconstruction dont la commission de la Reconstruction et des dommages de guerre est saisie au fond.

M. LE RAPPORTEUR pour avis rappelle les conclusions de l'exposé qu'il avait fait sur la question, au cours de la précédente séance.

Ces conclusions marquaient la nécessité :

1°) d'instituer une procédure judiciaire s'inspirant de celle prévue par le décret du 8 août 1935, relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique qui, en soumettant à une certaine publicité le transfert de la propriété du sol, protégerait les intérêts des détenteurs de droits réels;

2°) de prévoir dans quelles conditions allait s'opérer la rétroactivité de ce transfert;

3°) de déterminer à quelle juridiction seraient soumises les contestations portant, soit sur le montant de l'indemnité, soit sur les conditions d'application de l'article premier.

M. LE RAPPORTEUR pour avis signale qu'il n'a pu rencontrer M. Philippe Gerber, rapporteur au fond, afin d'étudier la délicate question de la rétroactivité.

En conclusion, il propose le texte suivant :

Article premier

"Lorsqu'une construction à usage principal d'habitation professionnel, commercial, industriel ou artisanal, sinistrée par faits de guerre, aura été élevée sur le terrain d'autrui, l'auteur de la construction, au sens de l'article 553 du code civil, sera considéré, au regard de la législation sur les dommages de guerre et le remembrement, comme propriétaire du sol à la date du sinistre, sauf conventions contraires des parties, à charge de payer au propriétaire du sol la valeur de celui-ci."

Article 2 (nouveau)

"En matière de remembrement, la valeur du sol est fixée à la date où l'association syndicale en devient propriétaire; dans les autres cas, elle est fixée à la date du sinistre.

"En cas de contestation, soit sur les conditions d'application de l'article premier, soit sur le montant de l'indemnité, la partie la plus diligente saisira le tribunal civil du lieu

.../...

de l'immeuble."

Article 3 (nouveau)

"Le transfert de propriété est constaté par une ordonnance rendue sur requête par le Président du Tribunal civil du lieu de l'immeuble.

"L'ordonnance est publiée, affichée et transcrise comme il est dit aux articles 19, 20 et 21 du décret du 8 août 1935 relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

"Les actions en résolution, en revendication et toutes autres actions réelles ne peuvent arrêter le transfert de propriété ou en empêcher l'effet. Le droit des réclamants est transporté sur le prix et l'immeuble en demeure affranchi.

"Toutes les procédures sont dispensées du timbre et du droit d'enregistrement".

M. LE PRESIDENT fait observer que M. le Rapporteur pour avis a supprimé les mots "ou ses ayants droit" qui figuraient après les mots "...l'auteur de la construction", dans le texte de M. Philippe Gerber (article premier).

M. LE RAPPORTEUR pour avis précise que, lorsque l'on vise l'auteur de la construction, l'expression "ou ses ayants droit" est sous-entendue. Il est inutile d'alourdir le texte, puisque les droits de ces derniers existent d'office.

M. Georges PERNOT signale l'intérêt qu'il y a à mentionner les ayants droit, pour le cas où l'auteur de la construction viendrait à décéder avant la promulgation de la loi.

M. LE PRESIDENT craint que les restrictions apportées - respect des conventions entre parties et limitation de la rétroactivité aux seules questions concernant la législation sur les dommages de guerre et le remembrement - ne rendent la loi applicable que dans des cas exceptionnels.

M. LE RAPPORTEUR pour avis reconnaît que, pratiquement, les restrictions dont il s'agit vont réduire les cas d'application de la loi mais, ajoute-t-il, il est difficile de détruire les conventions passées entre les parties.

M. PIALOUX cite un exemple de convention. Une personne X a loué un terrain à une personne Y avec permission de bâtir sur ce terrain, étant entendu que la construction édifiée deviendrait la propriété de la personne X à l'expiration d'un certain délai. Cette personne X ayant l'espoir de devenir un jour propriétaire n'a demandé, pour prix de la location du

25.6.48. J .

- 5 -

terrain qu'une très faible somme.

Si, maintenant, on détruit cette convention, le propriétaire du sol sera gravement lésé car, pendant de nombreuses années, il a perçu un loyer inférieur au loyer normal et ne deviendra jamais propriétaire de la construction.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX déclare qu'il est choqué, non pas par le renversement de la présomption de l'article 553 du Code civil, mais par les conséquences pratiques de la loi en matière de rétroactivité : le propriétaire aura deux situations, l'une rétroactive en ce qui concerne la législation sur les dommages de guerre, l'autre non rétroactive dans tous les autres cas.

Pourquoi, ajoute-t-il, ne pas dire clairement que l'auteur de la construction sera admis au sein de l'association syndicale de remembrement.

M. Georges PERNOT se montre partisan du respect des conventions entre parties.

D'autre part, il demande à M. le Rapporteur pour avis ce qu'il entend par "... l'auteur de la construction au sens de l'article 553 du Code civil..."

M. LE RAPPORTEUR pour avis indique qu'il a mis cette référence à l'article 553 du Code civil, à la suite d'une remarque faite, au cours de la précédente séance par M. Noël, magistrat de la Chancellerie, sur la confusion née du texte de l'Assemblée Nationale entre les mots : "propriétaire du sol, propriétaire de la construction, auteur de la construction".

La personne visée ici est l'auteur qui est en même temps propriétaire de la construction.

M. Georges PERNOT fait observer que, au sens de l'article 553, c'est le propriétaire du sol qui est propriétaire de la construction.

Il y aurait lieu de mettre "... par dérogation à la règle posée par l'article 553 du Code civil..."

M. PIALOUX suggère que l'on assimile la situation de l'auteur de la construction à celle d'un usufruitier.

En cas d'usufruit, l'usufruitier comme le propriétaire a le droit de faire partie de l'association syndicale de remembrement.

.../...

25.6.48.J.

- 6 -

M. Georges PERNOT fait remarquer à M. Pialoux que, de toute façon, il faut créer un droit spécial au bénéfice de l'auteur de la construction qui, contrairement à l'usufruitier, n'a pas de droit réel.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX propose que l'on charge une sous-commission de la mise au point du texte.

M. LE PRESIDENT consulte la commission.

La Commission, à l'unanimité, approuve les conclusions ci-dessus exposées de M. le Rapporteur pour avis et, lui faisant confiance, le charge, avec M. Boivin-Champeaux, Georges Pernot et Pialoux, de rédiger un texte conforme à ces conclusions qui sera soumis à l'approbation du Conseil de la République.

o o

o

Expulsion des clients d'hôtels

M. LE PRESIDENT donne la parole à Mme Girault, rapporteur de la proposition de loi (n° 503, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, tendant à surseoir à l'expulsion des clients de certains hotels garnis ou meublés et pensions de famille.

Mme GIRAUT donne lecture de son rapport dont les conclusions sont favorables à l'adoption du texte de l'Assemblée Nationale.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX se montre opposé au principe de la proposition de loi. Les clients d'hôtel, dit-il, n'ont jamais été visés par les lois sur les loyers.

M. FOURRE déclare que ce texte est destiné à protéger les clients d'hôtel, en attendant que la nouvelle loi sur les loyers vienne régler leur situation.

M. Georges PERNOT estime que, dans ces conditions, la proposition de loi prend le problème général par la bande et constitue une hypothèque sur la loi organique actuellement à l'étude devant l'Assemblée Nationale.

D'autre part, il ne voit pas l'intérêt qu'aurait un hôtelier à expulser un client de bonne foi qui paie sa chambre, d'autant que le coût d'un jugement d'expulsion est aujourd'hui de 10.000 francs.

.../...

M. FOURRE déclare que, une fois le locataire expulsé, l'hôtelier peut louer sa chambre à des prix beaucoup plus élevés.

M. Georges PERNOT fait observer que les prix sont homologués par arrêté préfectoral.

M. CARLES précise que, très souvent, l'hôtelier n'a pas recours à la procédure pour obtenir le départ de son client, il se contente de voies de fait : rétention des clefs, coupure du gaz, de l'eau, de l'électricité, enlèvement des couvertures, draps etc...

Mme le Rapporteur appuie les observations de M. CARLES.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX estime que des lois de ce genre vont à l'encontre du but poursuivi.

En effet, à l'avenir, un hôtelier, qui verra se présenter une personne dont les intentions laissent supposer qu'elle demeurera un certain temps, refusera de louer une chambre.

M. DE FELICE pense que le texte n'est pas dangereux. Le maintien du mot "client" élimine toute possibilité d'assimilation avec les locataires de locaux à usage d'habitation. Il votera pour.

M. COURRIERE se montre de l'avis de M. de Félice.

M. LE PRESIDENT met aux voix le projet de rapport de Mme Girault.

Le projet de rapport de Mme Girault est adopté par 13 voix contre 3 et 1 abstention, à la suite d'un vote à mains levées.

M. Georges PERNOT prie Mme le Rapporteur de bien vouloir se renseigner sur la signification exacte de l'expression "hôtels de tourisme homologués dans les trois premières catégories fixés en application de la loi du 4 avril 1942".

D'autre part, il lui demande de déclarer à la tribune que la présente loi ne préjuge en rien des dispositions qui seront prises dans la loi générale sur les loyers.

M. LE PRESIDENT estime que, étant donné l'urgence de l'intervention de ce texte, il y aurait lieu d'en demander la discussion immédiate.

23.6.48. J.

- 8 -

Il consulte la Commission.

Celle-ci, à l'unanimité, décide de demander la discussion immédiate de la proposition de loi.

o o

o

Loyers

M. LE PRESIDENT croit que M. le Garde des Sceaux déposera, à la fin du mois, un texte de prorogation, d'un mois de la législation actuellement en vigueur en matière de loyers.

M. Georges PERNOT se demande s'il ne vaudrait pas mieux proroger jusqu'au 1er janvier 1949 puisque c'est seulement à compter de cette date que les augmentations des prix des loyers prendront effet.

M. LE PRESIDENT se montre de l'avis de M. Georges PERNOT mais fait observer que la Commission ne peut pas prendre l'initiative de l'augmentation de la durée de la prorogation.

La séance est levée à 11 heures 30.

Le Président,

le 29/6/48

E.P.
CONSEIL
DE LA
RÉPUBLIQUE,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

PARIS, LE

COMMISSION DE LA JUSTICE ET DE LEGISLATION
CIVILE, CRIMINELLE ET COMMERCIALE

Présidence de M. Marcel WILLARD, Président

1ère séance du mardi 29 juin 1948

La séance est ouverte à 9 heures 45.

Présents : MM. BOIVIN-CHAMPEAUX, BORDENEUVE, CARCASSONNE,
CHAUMEL, CHERRIER, COURRIERE, De FELICE, FOURRE,
GIACOMONI, Georges MAIRE, MAMMONAT, Marcel MOLLE,
SABLE, SIMARD, VITTORI, Marcel WILLARD.

Délégués : MM. BOIVIN-CHAMPEAUX, par M. Georges PERNOT ;
CHAUMEL, par M. CARLES ;
CHERRIER, par M. LAURENTI ;
MAIRE, par M. SIMARD ;
MAMMONAT, par M. COLARDEAU ;
MOLLE, par M. FOURNIER ;
VITTORI, par Mme GIRAUT.

Absents : MM. AUSSEL, BARDON-DAMARZID, CHARLET, HAURIOU,
MINVIELLE, PIALOUX, RAUSCH.

.../...

- 2 -

ORDRE DU JOUR

- I - Rapport de M. PIALOUX sur la proposition de loi (N° 468, année 1948), adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à compléter l'article 12 de la loi N° 47-1504 du 16 août 1947, portant amnistie.
 - II - Examen du projet de loi (N° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, relatif aux rapports entre bailleurs et locataires de locaux d'habitation ou à usage professionnel.
-

COMPTE-RENDU

Amnistie.- (loi du 16 août 1947).-

M. le PRESIDENT fait connaitre que M. PIALOUX, absent, l'a prié de bien vouloir donner lecture de son projet de rapport sur la proposition de loi (N° 468, année 1948), adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à compléter l'article 12 de la loi N° 47-1504 du 16 août 1947, portant amnistie.

Il donne lecture du projet de rapport dont les conclusions sont favorables à l'adoption du texte de l'Assemblée Nationale.

Ces conclusions sont adoptées à l'unanimité.

○
○ ○

Loyers.-

M. le PRESIDENT propose à ses collègues qu'un échange de vues ait, tout d'abord, lieu, sur la méthode de travail qu'il convient d'adopter pour l'examen du projet de loi (N° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

Il pense que le Conseil de la République disposera

- 3 -

d'un délai d'un mois dont 15 jours pour l'examen en Commission et 15 jours pour l'examen en séance publique.

Dans ces conditions, la Commission devra se réunir 2 fois par jour sauf les samedi, dimanche et lundi.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX demande à M. le Président quel est l'horaire qu'il envisage pour ces réunions quotidiennes.

M. le PRESIDENT propose de siéger le matin de 9 heures 30 à 12 heures et l'après-midi de 15 heures à 17 heures 30.

M. CHAUMEL déclare que la structure actuelle du projet de loi ne le satisfait pas. En particulier, les dispositions du Titre II (allocations de logement) n'ont, à son avis, aucune place dans cette loi dont l'objet doit viser exclusivement les rapports juridiques entre bailleurs et locataires.

M. de FELICE n'est pas du même avis. Il estime que les dispositions du Titre II sont la contre-partie des dispositions du Titre Ier édictant des majorations de loyers.

M. CHAUMEL estime que même la remise en ordre des prix de location doit faire l'objet d'un texte distinct.

Il y a trois problèmes à traiter :

- 1°) les rapports juridiques entre bailleurs et preneurs ;
- 2°) la remise en ordre des prix ;
- 3°) les allocations de logement.

M. De FELICE ne voit pas l'intérêt qu'il y a à scinder le projet de loi.

M. le PRESIDENT reconnaît que les allocations de logement intéressent plus directement les Commissions de la Famille et du Travail.

D'ailleurs, ces Commissions ont demandé que le projet de loi leur soit soumis pour avis.

Il propose à ses collègues d'aborder, dès maintenant, l'étude de l'article premier.

Il en est ainsi décidé.

.../...

- 4 -

Article premier.-

"A Paris,

"Dans le département de la Seine et dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris,

"Dans les communes d'une population supérieure à 4.000 habitants ou distantes de moins de 5 kilomètres des villes de 10.000 habitants ,

"Dans toutes celles où le dernier recensement accuse un accroissement de la population municipale d'au moins 5 p. 100 sur le précédent recensement,

"Dans les communes figurant sur les listes des localités sinistrées publiées par le Ministre chargé de la Reconstruction et de l'Urbanisme,

"l'occupation des locaux d'habitation ou à usage professionnel sans caractère commercial ou industriel est régie, après l'expiration du bail écrit ou verbal, par les dispositions suivantes.

"Des décrets pris sur le rapport du Ministre chargé de la Reconstruction et de l'Urbanisme et du Ministre chargé des Affaires économiques détermineront, sur proposition motivée du Conseil municipal et après avis conforme du Conseil général, les communes dans lesquelles la présente législation cessera d'être appliquée.

" Des décrets rendus en la même forme et sur les mêmes propositions et avis pourront rendre applicables les dispositions ci-après dans les communes non visées au premier paragraphe du présent article."

:
M. le PRESIDENT rappelle que, lorsque l'examen officieux de cet article (séance de commission du 14 mai 1948) a eu lieu, trois tendances s'étaient affirmées :

1°) l'une favorable autexte de l'Assemblée Nationale (application de la loi aux seules communes de plus de 4.000 habitants) ;

2°) l'autre favorable à l'application générale de la loi;

.../...

- 5 -

3^e) la dernière, transactionnelle, favorable à une application générale, sauf la faculté réservée aux petites communes qui le désireraient, de demander leur exclusion du champ d'application de la loi (proposition de M. COURRIERE).

M. le PRESIDENT fait observer que, depuis, un nouvel argument peut appuyer la thèse de ceux qui demandent une application générale de la loi. Il s'agit de l'article 16 relatif aux prix et ainsi conçu :

"Dans toutes les communes, il sera procédé, pour tous les locaux auxquels la présente loi est applicable, à la détermination de la valeur locative desdits locaux, soit par accord amiable entre le propriétaire et le locataire ou l'occupant, soit, à défaut, par justice, en application des règles ci-après".

Il semble que la détermination de la valeur locative se fera pour toutes les communes sans exception.

M. De FELICE tire de l'article 16 des conclusions différentes : si les prix sont réglementés dans toutes les communes, il n'y a pas d'abus à craindre et il est inutile de généraliser les autres dispositions de la loi.

D'autre part, l'article 3 Bis B maintient dans les lieux celui qui, payant un loyer supérieur à la valeur locative, en aura obtenu la réduction, par application des dispositions du chapitre III.

Il n'y a donc pas lieu de craindre l'expulsion du locataire qui aura refusé une majoration abusive de loyer.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX pense que l'article 16 est mal rédigé et que l'Assemblée Nationale a certainement entendu viser toutes les communes auxquelles la présente loi est applicable.

M. CHERRIER ne le croit pas ; à son avis, l'Assemblée Nationale a voulu que la détermination de la valeur locative fût faite dans toutes les communes sans exception.

Il ajoute qu'il a reçu de nombreuses lettres dans lesquelles les conseils municipaux de toutes tendances demandent que leur commune soit soumise aux dispositions de la loi.

MM. CHAUMEL et BOIVIN-CHAMPEAUX font observer que le texte de l'Assemblée Nationale ouvre cette possibilité.

.../...

- 6 -

M. BOIVIN-CHAMPEAUX ajoute que les lois sur les loyers - dont il reconnaît la nécessité - ont eu des conséquences économiques funestes. La construction immobilière a été stérilisée.

M. le PRESIDENT annonce alors l'arrivée de M. André MARIE, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice qui a manifesté le désir d'être entendu par la Commission.

M. le GARDE des SCEAUX, accompagné de M. BODARD, Directeur des Affaires civiles et du Sceau au Ministère de la Justice, est introduit à 10 heures 35.

M. le PRESIDENT accueille M. le Garde des Sceaux.

M. le GARDE des SCEAUX déclare qu'il est venu devant la Commission afin qu'un large échange de vues ait lieu sur les conditions de l'examen du projet de loi relatif aux loyers devant le Conseil de la République.

Il rappelle que les débats qui se sont déroulés à l'Assemblée Nationale avaient été placés, dès le début, sous le signe de la procédure d'urgence. Lui-même a insisté vivement auprès de la première chambre pour que la déclaration d'urgence ne soit plus prise en considération et que le Conseil de la République dispose d'un délai raisonnable pour l'examen de ce texte dont nul ne conteste l'importance.

D'autre part, étant donné que la législation actuellement en vigueur en matière de loyers expire le 30 Juin 1948, M. le Garde des Sceaux a l'intention de demander une prorogation de deux mois sans aucune modification. Il demande à MM. les Commissaires s'ils estiment suffisant ce délai.

M. le PRESIDENT remercie M. le Garde des Sceaux de son initiative pour l'abrogation de la procédure d'urgence. Lui-même avait évoqué cette question au cours d'une des Conférences des Présidents.

Il ajoute que la Commission est satisfaite de pouvoir disposer du temps nécessaire à un examen sérieux du projet de loi.

Il espère que le travail de Commission sera achevé le 15 juillet et que les débats en séance publique commenceront le 20 Juillet pour se terminer vers la fin du même mois, à condition, toutefois, que ces travaux ne soient pas interrompus par l'arrivée des textes adoptés par l'Assemblée Nationale.

.../...

- 6 bis -

après déclaration d'urgence.

M. le GARDE des SCEAUX déclare que, en ce qui concerne son département ministériel, il n'envisage pas de discussions importantes - telles que le statut de la magistrature^{ou} du Conseil Supérieur de la Magistrature - avant la séparation des Chambres.

Il espère que le Conseil de la République sera en mesure de siéger sans désespoir dès que l'affaire viendra en séance publique.

M. le PRESIDENT demande à M. le Garde des Sceaux de bien vouloir prier M. ABELIN de soutenir ce point de vue au nom du Gouvernement lors d'une prochaine Conférence des Presidents.

M. le GARDE des SCEAUX assure la Commission de l'accord unanime du Conseil des Ministres devant lequel la question a été évoquée.

Il donne alors lecture du texte de prorogation dont il se propose d'aller demander la discussion d'urgence à l'Assemblée Nationale afin que la promulgation puisse se faire demain 30 Juin, terme de la prorogation en cours.

Avant de se retirer, il fait connaître que M. BODARD, Directeur des Affaires Civiles, se tient à la disposition de la Commission pour lui fournir toutes informations qu'elle jugera utiles sur le projet de loi relatif aux loyers.

M. le PRESIDENT demande à M. BODARD de bien vouloir rester quelques instants, la Commission désirant avoir des informations sur certains points.

M. BODARD accepte.

M. le GARDE des SCEAUX se retire à 11 heures 05.

M. le PRESIDENT expose à M. BODARD l'apparente contradiction qui existe entre les articles 1er et 16.

M. BODARD déclare que, dans la pensée du législateur de l'Assemblée Nationale, le maintien dans les lieux est limité territorialement par l'article 1er, alors que les dispositions relatives aux prix reçoivent une application générale.

De ce fait, dans les communes où il n'y a pas maintien

....

- 7 -

dans les lieux, en cas de contestation, il y aura expulsion pure et simple du locataire.

En tout état de cause, si le principe du texte voté par l'Assemblée est maintenu, il faudra modifier la rédaction de l'article 16 en disant, par exemple "Toutes les catégories de locaux.....".

M. le PRESIDENT GRIMAUD a d'ailleurs fait observer que, si la liberté des prix était rétablie dans les petites communes, il y aurait lieu de prévoir un régime transitoire.

M. le PRESIDENT demande à M. BODARD si le mot "connexe" qui figurait à l'article 32 et sur le sens duquel de nombreux avis avaient été émis, a été maintenu.

M. BODARD répond par la négative. Le mot "connexe" a été remplacé lors de la seconde délibération, par l'alinéa suivant :

"Les contestations relatives au louage d'immeubles et afférentes aux rapports juridiques non réglés par la présente loi, sont, lorsqu'elles sont soulevées à l'occasion d'une instance engagée conformément aux règles et dispositions du présent ritre, instruites et jugées par la juridiction saisie de cette instance selon la même procédure".

M. le PRESIDENT remercie M. BODARD.

M. BODARD se retire à 11 heures 15.

M. le PRESIDENT donne la parole à M. BOIVIN-CHAMPEAUX pour continuer l'exposé qu'il faisait lors de l'arrivée de M. le Garde des Sceaux.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX se déclare satisfait de la rédaction actuelle de l'article 1er, laquelle ne fait que reprendre les dispositions similaires de la loi de 1926. Ces dispositions n'ont jamais soulevé de protestations.

Il est persuadé que, dans la majorité des cas, l'application aux villages de cette loi conduira à une hausse du prix des loyers.

M. MAIRE se montre de l'avis de M. BOIVIN-CHAMPEAUX. Il estime que l'application générale de la loi sera une régression par rapport aux dispositions de 1926 qui n'ont jamais donné lieu à contestation.

Certes, de nombreuses communes poussées par le Syndicat

.../...

- 8 -

National des locataires demandent cette application de la loi. Mais, si les motifs invoqués sont sérieux et légitimes, l'article premier contient une "soupe de sûreté": la possibilité de l'admission par décret au bénéfice de la loi.

MM. CHAUMEL et MOLLE se montrent entièrement d'accord avec les deux précédents orateurs.

M. CHERRIER demande l'application générale de la loi à toutes les communes.

M. COURRIERE renouvelle la proposition transactionnelle qu'il avait formulée au cours de la séance de commission du 14 mai 1948: application générale de la loi sauf la possibilité pour certaines communes de demander leur exclusion de son champ d'application. Par ailleurs, pour la rapidité de la procédure, l'exclusion serait prononcée par arrêté préfectoral (toujours sur avis conforme du Conseil Général) et non plus par décret.

Il ajoute que, dans son département où sévit une grave crise du logement, 6 communes seulement sur 441 au total seraient visées par l'article 1er tel que l'a voté l'Assemblée Nationale.

M. CHERRIER déclare qu'il se rallie à la proposition de M. COURRIERE.

M. le PRÉSIDENT met cette proposition aux voix.

A la suite d'un scrutin à mains levées, elle est adoptée par 11 voix contre 8 et 1 abstention.

M. CARGASSONNE appelle l'attention de ses collègues sur la situation de nombreux locataires résidant dans certaines agglomérations rurales : la législation sur les locaux d'habitation ne leur est pas applicable car ils cultivent un petit lopin de terre et, pourtant, ne relèvent pas du statut du fermage, la surface cultivée n'étant pas assez importante. Ces personnes ne sont pas protégées.

MM. BOIVIN-CHAMPEAUX et CHAUMEL proposent que dans la nouvelle rédaction de l'article premier résultant de l'adoption de l'amendement de M. COURRIERE, une mention spéciale soit faite pour les locaux...." ne relevant pas du statut du fermage.".

.../...

- 9 -

Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

M. De FELICE, rapporteur provisoire, est chargé avec M. COURRIERE, de trouver une rédaction conforme au vote émis et à la décision prise par la Commission, en ce qui concerne l'article premier.

Article 2.-

"Dans toutes les communes, à l'expiration des baux conclus entre les parties, l'occupation des immeubles ou parties d'immeubles par les administrations publiques de l'Etat, des départements et des communes et par les établissements publics, ainsi que celle des locaux affectés à l'exercice d'une fonction publique, est soumise aux dispositions des articles 5 et 21 ci-dessous."

Cet article est adopté à l'unanimité dans la rédaction même de l'Assemblée Nationale.

Article 2 bis.-

"Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux logements construits ou achevés postérieurement à la promulgation de la présente loi, à l'exception de ceux réparés ou reconstruits dans les conditions prévues aux articles 47 et 48 ci-dessous.

"Sont assimilés aux logements construits ou achevés postérieurement à la promulgation de la présente loi :

"- les locaux utilisés commercialement avant le 1er juin 1948 et postérieurement affectés à l'habitation ;

"- les locaux obtenus par reconstruction ainsi qu'il est prévu à l'article 7, par surélévation ou addition de construction ainsi qu'il est prévu à l'article 8 sous réserve des dispositions des articles 8 bis et 26 sexies."

M. CHAUMEL attire l'attention de ses collègues sur le fait qu'il existe actuellement des immeubles encore inachevés et partiellement occupés. Les occupants de ces locaux ne sont pas admis au bénéfice de la loi. Il faudrait qu'ils le fussent.

M. De FELICE propose d'intercaler entre les 1er et

- 10 -

2ème alinéas de l'article un nouvel alinéa ainsi conçu :

"Toutefois, les dispositions du présent titre seront applicables à ceux qui, locataires ou occupants, habitent à la date de la promulgation de la présente loi dans des locaux encore inachevés".

La proposition de M. CHAUMEL est acceptée.

Avec cette adjonction, l'article 2 bis est adopté.

La suite du débat est renvoyée à la prochaine séance qui se tiendra aujourd'hui mardi 29 Juin 1948 à 15 heures.

La séance est levée à 12 heures 15.

Le Président,

cler. d

AL

**CONSEIL
DE LA
RÉPUBLIQUE,**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

PARIS, LE

COMMISSION DE LA JUSTICE ET DE LEGISLATION
CIVILE, CRIMINELLE ET COMMERCIALE

Présidence de M. Marcel Willard, président

Deuxième séance du mardi 29 juin 1948

La séance est ouverte à 15 heures 30.

Présents : MM. AUSSSEL, BERTHELOT, BOIVIN-CHAMPEAUX, BORDENEUVE,
CHARLET, CHAUMEL, CHERRIER, COURRIERE, de FELICE,
FOURRE, GIACOMONI, Mme GIRAUT, MM. LAURENTI,
MAIRE, MAMMONAT, MOLLE, VITTORI, WILLARD.

Délégués : MM. AUSSSEL, par M. FOURNIER ;
BERTHELOT, par M. CARCASSONNE ;
BOIVIN-CHAMPEAUX, par M. Georges PERNOT ;
CHAUMEL, par M. CARLES ;
CHERRIER, par M. COLARDEAU ;
COURRIERE, par M. MINVILLE ;
de FELICE, par M. BARDON-DAMARZID ;
MAIRE, par M. SIMARD ;
MOLLE, par M. PIALOUX.

Suppléant: M. Philippe GERBER, de M. RAUSCH.

Absents : MM. HAURIOU, SABLE.

Ordre du jour

- Suite de l'examen du projet de loi (n° 609, année 1948),
adopté par l'Assemblée Nationale, portant modification

.../...

- 2 -

et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

Compte-rendu

Loyers (suite)

M. LE PRESIDENT ouvre la séance pour la suite de l'examen du projet de loi (n° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

Chapitre Ier : Du maintien dans les lieux.

Article 3

"Les occupants de bonne foi des locaux définis aux articles premier et 2 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, entrés dans les lieux en vertu d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière ou d'une cession régulière d'un bail antérieur ou d'un échange opéré dans les conditions prévues à l'article 53 A, exécutent leurs obligations."

M. CHAUMEL estime satisfaisante la définition du locataire ou occupant de bonne foi donnée au deuxième alinéa de l'article. Cependant, il peut exister d'autres cas intéressants de personnes entrées dans les lieux qui se croient,

.../...

- 3 -

à juste titre, de "bonne foi" et ne le seront pas au regard de la loi.

M. CHARLET signale une formule à ses yeux critiquable : "qui exécutent leurs obligations". En effet, l'on peut concevoir, par exemple, un sous-locataire absolument disposé à remplir ses obligations et qui, pour diverses raisons, serait empêché de le faire par le locataire principal. Quelle sera alors sa situation, en matière de droit au maintien dans les lieux ? Peut-on dire que ce sous-locataire mérite des reproches ? Cela serait abusif.

M. LE PRÉSIDENT, reprenant l'idée de M. Chaumel, expose que des personnes ont pu entrer dans un immeuble par d'autres moyens que le bail écrit ou verbal, la sous-location régulière, la cession régulière d'un bail antérieur ou l'échange. Leur cas n'étant pas prévu dans l'énumération du deuxième alinéa, ils n'auront sans doute pas droit au maintien dans les lieux et, cependant, beaucoup sont dignes d'intérêt.

M. Philippe GERBER cite, par exemple, le cas d'une personne, bénéficiaire d'un prêt d'appartement après sinistre par bombardement, de son logement. Quelle sera sa situation ?

M. CHAUMEL pense qu'on ne peut guère donner de définition plus précise de la "bonne foi" sans la rendre floue et inconsistante. Une autre solution consisterait, alors, à s'abstenir de toute définition, comme l'a fait le législateur de 1926.

M. de FELICE signale que le maintien dans les lieux est accordé quelle que soit la date de l'entrée dans les lieux (alinéa premier). C'est là la disposition essentielle de l'article et peut-être du chapitre. Aussi faudra-t-il que la Commission se prononce sur le point de savoir si elle l'accepte telle qu'elle est ou si elle entend en réduire la portée.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX se demande si ce large maintien dans les lieux ne se retournera pas, en fin de compte, contre ceux-là même qu'il entend favoriser ; les propriétaires hésiteront, en effet, à louer à des gens dont il leur sera pratiquement impossible d'obtenir le départ par la suite.

M. CHARLET estime inique de protéger les locataires qui sont dans les lieux depuis longtemps et ceux-là seulement ; cela constituerait, en effet, en leur faveur, une sorte de prime, totalement injustifiée, à l'occupation de longue durée.

.../...

- 4 -

M. LE PRESIDENT pense résumer fidèlement le point de vue de M. Boivin-Champeaux, en disant que celui-ci entend limiter dans le temps le droit au maintien dans les lieux, dans l'intérêt même des locataires.

M. CHARLET voudrait voir s'égaliser la situation de tous les locataires, surtout au moment où les tribunaux prononcent chaque jour nombre d'astreintes contre des locataires faisant l'objet de jugements d'expulsions et qui, faute de pouvoir se reloger ailleurs, refusent de vider les lieux.

M. de FELICE ne se montre pas défavorable, par principe, à la formule "quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux", mais il se déclare choqué par le fait que l'on envisage ainsi de maintenir dans les lieux des gens qui n'y sont pas encore entrés !

M. BOIVIN-CHAMPEAUX insiste sur le fait que, à l'heure actuelle, aucun propriétaire ne veut plus faire de bail, dans le but de garder une dernière garantie d'indépendance vis-à-vis des locataires. Si cet ultime vestige leur est ravi par le caractère général et éternel du droit au maintien dans les lieux, il ne sera plus guère possible de compter sur leur bon vouloir.

M. CHAUMEL, devant la gravité de la présente crise du logement, reconnaît le bien-fondé du droit au maintien dans les lieux consacrant un état de choses antérieur à la promulgation de la loi définitive sur les loyers. Mais entend-on établir un maintien dans les lieux à titre perpétuel ? Ce serait là l'un des freins les plus puissants sur la voie de la solution de la crise du logement.

Les futurs preneurs doivent admettre que, à l'expiration de leurs baux, pourra se poser la question de leur départ ; cela est, d'ailleurs, leur intérêt strict, une circulation de la population étant nécessaire pour le meilleur emploi des logements, à tel moment donné.

C'est pourquoi l'orateur demande la disjonction de la formule : "quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux".

M. CHARLET s'oppose à cette proposition. Elle aurait pour effet de faire naître de nouvelles complications, par

- 5 -

la différenciation de deux catégories de propriétaires : ceux qui auraient des locataires anciens et protégés ; ceux, d'autre part, qui auraient des locataires récemment entrés dans les lieux et sacrifiés.

M. CHAUMEL précise que sa position est uniquement motivée par la situation actuelle ; il n'est, par principe, nullement favorable au maintien dans les lieux.

M. LE PRÉSIDENT rappelle que, au cours de sa séance du 10 février 1948, l'Assemblée Nationale a connu un débat du même ordre et que, en fin de compte, en possession de tous éléments d'information, elle a cru pouvoir adopter l'article qui est soumis à la Commission.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX se demande s'il est ici le seul défenseur des locataires !

M. de FELICE déclare être frappé par l'argument présenté par M. Chaumel. En voulant ainsi enlever aux propriétaires l'exercice de l'un de leurs droits les plus élémentaires, on risque fort de détruire la notion de bail.

M. LE PRÉSIDENT fait savoir que le rapporteur du projet de loi devant l'Assemblée Nationale a tenu compte, par avance, des observations de M. Chaumel : il a envisagé effectivement une limitation dans le temps du maintien dans les lieux ; mais, pensant qu'une date ne pouvait être raisonnablement fixée dans les circonstances de crise aigüe actuelles, il a précisé qu'il appartiendrait au Parlement d'intervenir ultérieurement pour assigner un cadre à ce droit.

M. CHAUMEL affirme que telle n'est pas du tout sa manière de voir. Le maintien dans les lieux est, selon lui, une véritable hypothèque qui pèse lourdement sur les droits des propriétaires. Si l'on n'enferme pas ce maintien dans certaines limites, il tendra à rendre ces droits inexistantes.

M. LE PRÉSIDENT pose la question de savoir si le droit au maintien dans les lieux est une règle de droit public.

M. CHAUMEL expose que, d'une part, l'article 10 stipule qu'il ne peut être renoncé au droit au maintien dans les lieux qu'après l'expiration du bail ; que, d'autre part, l'article 59 bis déclare textuellement : "les dispositions du présent titre sont d'ordre public". Il prétend que M. Charlet veut faire du maintien dans les lieux un principe fondamental, alors qu'il ne devrait s'agir que d'une disposition d'exception.

- 6 -

M. LE PRESIDENT consulte la Commission sur le point de savoir si elle préfère la notion nouvelle de "maintien dans les lieux" ou celle de "prorogation", employée dans les lois antérieures.

A l'unanimité, la notion de "maintien dans les lieux" est jugée préférable..

M. CHAUMEL demande que le droit au maintien dans les lieux ne soit accordé qu'aux locataires et occupants en possession de ces lieux à la date de la promulgation de la loi.

M. LE PRESIDENT consulte la Commission sur le point de savoir si elle entend, en conséquence, supprimer les mots : "quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux".

A la suite d'un vote à mains levées, la Commission décide, par quinze voix contre treize, la disjonction de ce membre de phrase.

M. MAIRE demande quelle sera, au regard de la loi, la situation du bénéficiaire d'une réquisition arrivée à expiration.

M. Philippe GERBER propose, dans le but d'étendre à de telles personnes le droit du maintien dans les lieux, de compléter l'énumération donnée au deuxième alinéa de l'article par les mots : "...ou d'un titre juridique régulier".

La réquisition est, en effet, un titre juridique régulier.

M. COURRIERE pense qu'il vaudrait mieux préciser formellement l'intention du législateur, en complétant l'énumération du deuxième alinéa par les mots : "...ou d'une réquisition régulièrement établie ou renouvelée".

M. CHAUMEL estime que cette généralisation rend nécessaire la substitution des termes "habitant les lieux" aux termes "entrés dans les lieux".

M. LE PRESIDENT met aux voix le deuxième alinéa de l'article ainsi rédigé :

"Sont réputés de bonne foi, les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux, à l'expiration de leur

.../...

- 7 -

contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu 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 prévues à l'article 53 A ou d'une réquisition régulièrement établie ou renouvelée, exécutent leurs obligations".

L'alinéa 2 ainsi que l'ensemble de l'article sont adoptés.

M. LE PRÉSIDENT annonce l'arrivée de M. le Garde des Sceaux.

o o

Prorogation de la loi n° 47-2387 du 27 décembre 1947 -
Baux à loyer (n° 63I, année 1948)

M. Andrée MARIE, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, est introduit à 16 heures 30.

M. LE PRÉSIDENT lui souhaite la bienvenue et lui donne la parole.

M. André MARIE, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, a désiré venir devant la Commission pour lui présenter le projet de loi (n° 63I, année 1948), tendant à la prorogation de la loi n° 47-2387 du 27 décembre 1947, prolongeant et modifiant la loi n° 47-1412 du 30 juillet 1947 prévoyant certaines dispositions transitoires en matière de loyers de locaux d'habitation ou à usage professionnel.

Ce projet vient d'être adopté par l'Assemblée Nationale, après déclaration d'urgence ; et il importe que la loi paraisse au Journal Officiel du 30 juin, date d'échéance de la précédente loi de prorogation.

Aucune difficulté ne s'est présentée à l'Assemblée Nationale à propos de l'article premier, d'origine gouvernementale.

.../...

- 8 -

L'unanimité de la Commission de la Justice a demandé à l'Assemblée d'adopter un article 2 (nouveau) ; c'est celui qui figure dans le texte transmis au Conseil de la République et dont la teneur suit :

"Les dispositions de la présente loi sont applicables à tous les locataires, sous-locataires, cessionnaires ou occupants de bonne foi des locaux d'habitation ou à usage professionnel visés à l'article 3 de l'acte dit loi du 1er février 1944, quelle que soit la date de leur entrée en possession des lieux".

Il importe de signaler que plus de 90 % des décisions jurisprudentielles sont conformes au principe qui inspire cet article ; mais l'Assemblée a eu raison de vouloir éviter que même quelques cas, tout-à-fait isolés, d'expulsion puissent se produire.

Le Conseil de la République peut voter ce texte en toute sécurité ; il permettra d'attendre sans dommage le vote définitif de la nouvelle loi.

M. LE PRESIDENT remercie M. le Ministre de sa visite.

M. LE MINISTRE se retire à 16 heures 50.

M. LE PRESIDENT constate l'accord unanime de la Commission sur le texte du projet de loi dans la rédaction même de l'Assemblée Nationale.

M. BORDENEUVE est désigné pour en être le rapporteur.

◦◦◦

Loyers (n° 609, année 1948) -Suite.

Article 3 bis

"Le bénéfice du maintien dans les lieux, pour les locaux visés à l'article premier, appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant, aux personnes membres de sa famille ou à sa charge, qui vivaient habituellement avec lui depuis plus de six mois."

- 9 -

M. LE PRESIDENT estime que les conditions du maintien dans les lieux dans ce cas fort digne d'intérêt sont par trop restrictives.

M. COURRIERE demande si le maintien dans les lieux est accordé sans limites dans le cas prévu par cet article.

M. LE PRESIDENT explique que l'on peut envisager l'élargissement de cette disposition dans deux directions :

- ouvrir ce droit au maintien dans les lieux à un groupe de personnes moins strictement délimité ;

- réduire ce délai de six mois de vie habituelle avec l'occupant imposé pour pouvoir prétendre au maintien.

Le deuxième sens est, d'ailleurs, le plus intéressant.

M. de FELICE croit avoir remarqué que le législateur de l'Assemblée Nationale n'a pas voulu une extension illimitée de ce droit au maintien dans les lieux, comme l'article 11 le montre suffisamment.

M. Philippe GERBER pense que l'on pourrait éclairer la question en prenant pour base l'idée d'une société de fait qui servirait à construire toute la théorie du maintien dans les lieux.

M. LE PRESIDENT propose de modifier ainsi la fin de l'article :

"...aux personnes qui vivaient habituellement en commun avec lui".

Cette suggestion est adoptée à l'unanimité.

L'article 3 bis est adopté.

•
• . •

Article 3 bis A.

"Dans les communes dans lesquelles la présente loi n'est pas applicable, le bénéfice des dispositions prévues

.../...

J. 29.6.48

- 10 -

au présent chapitre est accordé aux sinistrés et réfugiés privés de leur habitation, jusqu'au moment où ils pourront réintégrer leur local réparé ou le local reconstruit en remplacement de leur habitation primitive."

M. LE PRÉSIDENT pense que, malgré le vote intervenu ce matin sur l'article premier, l'article 3 bis A a encore son utilité, étant donné la possibilité, pour certaines communes, de demander à être exclues du champ d'application de la loi.

Il y aurait lieu, cependant, d'adapter les temps des verbes en fonction de ces modifications, c'est-à-dire :

- remplacer les mots : "...n'est pas applicable", par les mots : "...ne serait pas applicable";

- remplacer les mots : "...est accordé", par les mots : "...sera accordé".

L'article 3 bis A est adopté,
ainsi modifié.

o o

Article 3 bis B.

"Dans les communes dans lesquelles la présente loi n'est pas applicable, le bénéfice des dispositions prévues au présent chapitre est accordé au locataire, sous-locataire, cessionnaire de bail ou occupant qui, payant un loyer supérieur à la valeur locative, en aura obtenu la réduction par application des dispositions du chapitre III."

M. de FELICE expose qu'il s'agit là de la reconduction d'une mesure datant de 1939 (Décret-loi du 26 septembre 1939, réglant les rapports entre bailleurs et locataires en temps de guerre).

M. LE PRÉSIDENT signale qu'il y aurait lieu de procéder aux mêmes modifications rédactionnelles qu'à l'article précédent.

.../...

- 11 -

L'article 3 bis B est adopté,
ainsi modifié.

o
o o

Article 5

"Les bénéficiaires de l'article 2 qui occupent des locaux impropre à l'habitation sont maintenus dans les lieux jusqu'au terme d'usage qui suivra le 1er janvier 1949, ceux qui occupent des locaux propres à l'habitation ne seront maintenus en possession que jusqu'au terme d'usage qui suivra le 1er août 1948.

"En cas de désaccord, le propriétaire et le Ministre chargé de la Reconstruction et de l'Urbanisme ou son délégué saisi par l'administration occupante désigneront chacun un expert dans le délai de deux mois ; si les deux experts sont d'avis différents, ils les consigneront dans un rapport écrit et motivé et le juge compétent, en application des dispositions du chapitre V, saisi par la partie la plus diligente, statuera.

"Les locaux ainsi rendus vacants ne peuvent être affectés qu'à l'habitation. Sont nulles de plein droit les locations et sous-locations ayant pour objet de donner à ces locaux une destination autre que l'habitation".

M. LE PRESIDENT pense que, en raison de la nouvelle loi de prorogation, il y aurait lieu de remplacer la date du "1er août 1948" par celle du "1er octobre 1948", au premier alinéa.

Il en est ainsi, unanimement, décidé.

Par ailleurs, à l'alinéa 2, la formule : "si les deux experts sont d'avis différents, ils les consigneront dans un rapport..." est compréhensible, mais inélégante.

Elle pourrait être remplacée par la suivante : "si les deux experts sont d'avis différents, ils déposeront un rapport...". Cette modification est approuvée.

L'article 5, ainsi amélioré, est adopté.

o
o o

- 12 -

Article 6

"N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes définies aux articles 3, 3 bis, 3 bis A, 3 bis B et 3 ter :

"1°- qui ont fait ou feront l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive ayant prononcé leur expulsion, soit par application du droit commun, soit pour l'une des causes et aux conditions admises par la présente loi ; toutefois, lorsque la décision n'aura ordonné l'expulsion qu'en raison de l'expiration du bail ou d'un précédent maintien dans les lieux accordé par les lois antérieures, l'occupant ne sera pas privé du droit au maintien dans les lieux ;

"2°- qui, sans motif légitime, n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille, soit à leur charge. L'occupation doit avoir duré huit mois au cours d'une année de location, à moins que la profession ou la fonction de l'occupant ne justifie une occupation d'une durée moindre ;

"3°- qui ont plusieurs habitations, sauf pour celle constituant leur principal établissement, à moins qu'elles ne justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige ;

"4°- qui occupent des locaux ayant fait l'objet, soit d'une interdiction d'habiter prononcée en application de l'article 12 de la loi du 15 février 1902 modifiée, soit d'un arrêté de péril prescrivant, en vertu des articles 3 à 6 de la loi du 21 juin 1898, la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel ces locaux sont situés.

"Toutefois, lorsque l'interdiction n'a été édictée qu'à titre temporaire ou si l'arrêté de péril visé à l'alinéa précédent a été rapporté, les anciens occupants peuvent invoquer les dispositions du présent chapitre pour rentrer en possession ;

"5°- qui occupent des locaux situés dans des immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique, à charge par l'administration d'assurer le relogement des locataires ou occupants expulsés ;

"6°- qui occupent des locaux de plaisance, pour lesdits locaux ;

"7°- qui, dans les communes visées aux articles 2 et 18 de l'ordonnance du 11 octobre 1945, ne remplissent pas les conditions d'occupation suffisante fixées en application de l'article 3 de ladite ordonnance.

"Cependant, si l'occupant loue une seule pièce et si le nombre des autres pièces ne dépasse pas celui fixé en application de l'article 3 de l'ordonnance du 11 octobre 1945, l'occupation sera considérée, pour l'application du présent paragraphe, comme suffisante. La diminution du nombre des occupants par suite du décès de l'un d'eux ne sera considérée comme effective qu'à l'expiration d'un délai d'un an à dater de ce décès ;

"8°- dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail ;

"9°- qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des personnes membres de leur famille ou à leur charge, qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois ;

"10°- qui dans les stations balnéaires, climatiques ou thermales, classées ou en voie de classement, occupent des locaux habituellement affectés avant le 2 septembre 1939 à la location saisonnière ou occupés pendant la saison par leur propriétaire.

"Toutefois, lorsque l'occupant pourra justifier d'une instance régulièrement engagée et suivie, il ne sera contraint de quitter les lieux que lorsqu'il pourra prendre effectivement possession dudit local."

Alinéa 2.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX juge à peu près inintelligible toute la première partie de la phrase.

Elle envisage une interférence du droit commun et du passé, sur la loi à venir et le futur, qu'il est difficile de clarifier.

L'alinéa 2 est réservé.

- 14 -

Alinéa 3.

M. de FELICE tient à formuler deux observations sur cet alinéa :

- la durée d'occupation nécessaire, fixée à huit mois, obligera à une comptabilité virtuellement impossible à pratiquer ;

- il est toujours difficile, la jurisprudence en fait foi, de définir ce qu'est une "personne à charge".

L'alinéa 3 est réservé.

Alinéas 4, 5 et 6.

Ces alinéas sont adoptés .

Alinéa 7.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX estime, en effet, indispensable l'obligation pour l'administration de procéder au relogement des locataires évincés.

C'est déjà une faveur, pour cette administration, de n'être pas enserrée dans une stricte réglementation quant aux conditions de qualité et d'hygiène du local de remplacement.

Mais ce qui est grave, à l'heure actuelle, c'est de retirer des locaux à leur usage d'habitation ; cela rend nécessaire d'imposer des restrictions assez sévères à la possibilité d'éviction dans le cas prévu par cet alinéa.

M. de FELICE fait observer que, souvent, c'est pour entreprendre un travail d'une incontestable utilité pour la collectivité que l'administration acquiert ou exproprie un immeuble.

L'alinéa 7 est réservé.

Alinéas 8 et 9.

Les alinéas 8 et 9 sont adoptés .

Alinéa 10.

M. LE PRESIDENT propose d'améliorer la dernière phrase de l'alinéa en remplaçant les mots : "...considérer comme effective" par les mots : "...prise en considération".

Il en est ainsi décidé.

L'alinéa 10 est adopté avec cette modification.

Alinéa 11.

M. CHAUMEL expose que cet alinéa est rendu nécessaire par le fait que certaines fonctions impliquent l'occupation d'un local déterminé et spécialement affecté à l'habitation des personnes exerçant ces fonctions.

Il cite, à titre d'exemple, le cas de l'éclusier, celui du garde-barrières.

L'on conçoit aisément que le titulaire de ces fonctions doit céder la place, lorsqu'il est mis à la retraite, à celui qui est destiné à le remplacer.

Mme GIRAUT ajoute que la situation doit être envisagée aussi en ce qui concerne les concierges, les habitants des cités ouvrières, etc...

On peut éventuellement prévoir certaines mesures destinées à aménager en cette matière le droit au maintien dans les lieux ; mais ce qui doit avant tout guider la Commission, c'est le souci de protéger les travailleurs comme les autres locataires.

MM. Georges PERNOT et de FELICE exposent qu'il importe, avant tout, de permettre, à ceux qui ont une tâche indispensable à remplir, de la remplir : il est indiscutable que le garde-barrières ou l'éclusier doivent habiter leurs maisonnettes mais seulement tant qu'ils exercent leur fonction.

L'alinéa 11 est réservé. Il est décidé que les commissaires spécialement intéressés à la question qu'il soulève procéderont à un échange de vues dans le cadre d'une sous-commission.

- 16 -

Alinéa 12.

M. LE PRÉSIDENT propose d'harmoniser la rédaction de cet alinéa avec celle donnée à l'article 3 bis.

En conséquence, les mots : "...des personnes membres de leur famille ou à leur charge, qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois" sont remplacés par les mots : "...des personnes qui vivaient habituellement en commun avec elles".

L'alinéa 12 est adopté avec cette modification.

Alinéas 13 et 14.

Ces alinéas sont réservés, des informations devant être recueillies sur ce qu'est le "classement" des stations balnéaires, climatiques et thermales.

Par ailleurs, il semble que l'alinéa 14 ait été placé par erreur à la fin de l'article et qu'il doive être intercalé entre les actuels alinéas 12 et 13 pour ne s'appliquer qu'au premier de ceux-ci.

A la demande de M. CHAUMEL, l'article 6 est réservé dans son ensemble.

○
○ . ○

Article 7.

"Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui aura obtenu, du Ministre chargé de la Reconstruction et de l'Urbanisme ou de son délégué, l'autorisation de démolir un immeuble pour construire sur le même terrain un autre immeuble d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble démolie.

"Le propriétaire devra donner un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux.

.../...

- 17 -

"Il devra, en outre, commencer les travaux de reconstruction dans les six mois du départ du dernier occupant.

"Les locaux ainsi rendus disponibles ne pourront en aucun cas être réoccupés avant le début des travaux."

M. CHAUMEL voudrait que le principe de cet article fût étendu au cas des propriétaires désireux de rendre leur immeuble plus habitable, c'est-à-dire plus spacieux, susceptible de donner abri à un plus grand nombre de personnes ; il conviendrait donc de ne pas donner une énumération, plus ou moins limitative, des moyens employés pour ce faire.

M. de FELICE verrait une telle disposition mieux à sa place dans le cadre de l'article 2.

M. LE PRESIDENT se demande, d'autre part, si le délai de six mois ouvert au propriétaire pour commencer les travaux n'est pas excessif.

M. CHAUMEL estime que non, étant donné les difficultés multiples que l'on rencontre aujourd'hui pour faire ouvrir un chantier.

M. MAMMONAT craint que les six mois prévus ne se transforment en douze ; il propose de ramener ce délai à trois mois pour que les travaux commencent au bout de six.

Sa proposition est acceptée.

L'article 7 est adopté en première lecture ainsi modifié.

La prochaine séance est fixée à demain matin, mercredi 30 juin 1948, à 9 heures 30.

La séance est levée à 10 heures 45.

Le Président,

Elaut

CONSEIL
DE LA
RÉPUBLIQUE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

PARIS, LE

COMMISSION DE LA JUSTICE ET DE LEGISLATION
CIVILE, CRIMINELLE ET COMMERCIALE

Présidence de M. Marcel Willard, président

Première séance du mercredi 30 juin 1948

La séance est ouverte à 10 heures 05

Présents : MM. AUSSEL, BERTHELOT, BOIVIN-CHAMPEAUX, CARCASSONNE,
CHAUMEL, CHERRIER, COURRIERE, de FELICE, FOURRE,
GIACOMONI, Mme GIRAUT, MM. LAURENTI, MAIRE,
MAMMONAT, MOLLE, Georges PERNOT, SIMARD, WILLARD.

Absents : MM. BARDON-DAMARZID, BORDENEUVE, CARLES, CHARLET,
COLARDEAU, FOURNIER, HAURIOU, MINVILLE, PIALOUX,
RAUSCH, SABLE, VITTORI.

Ordre du jour

- Suite de l'examen du projet de loi (n° 609, année 1948)
portant modification et codification de la législation re-
lative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants
de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant
des allocations de logement.

Compte-rendu

M. WILLARD, président, invite ses collègues à poursuivre l'examen du projet de loi (n° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

M. de FELICE, rapporteur provisoire, signale, en ce qui concerne l'article premier, que l'amendement de M. Courrière, qui a été adopté, prévoit une application générale de la loi à toutes les communes sans que subsiste, pour la faculté d'exclusion, la discrimination établie par le texte de l'Assemblée Nationale. Ainsi, les grandes villes pourraient obtenir cette exclusion, ce qui n'est certainement pas conforme aux intentions de M. Courrière.

M. COURRIÈRE reconnaît le bien-fondé de la remarque de M. de Félice et précise que son intention est d'accorder la faculté de demander l'exclusion du champ d'application de la loi aux seules communes énumérées à l'article premier du texte de l'Assemblée Nationale.

M. LE PRÉSIDENT rappelle que, hier, la Commission avait examiné l'article 7. Il convient maintenant d'aborder la discussion de l'article 8.

Article 8

"Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui, avec l'autorisation préalable du Ministre chargé de la Reconstruction et de l'Urbanisme ou de son délégué, effectue des travaux tels que surélévation ou addition de construction ayant pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble, et qui rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille.

"Le propriétaire doit donner à chaque occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués. Les travaux doivent être commencés dans les six mois du départ du dernier occupant".

M. CHAUMEL voudrait que le propriétaire qui *désire* aménager son immeuble pour en augmenter la surface habitable - par des travaux de cloisonnement, par exemple - sans que cela nécessite une surélévation ou une addition de constructions, ne puisse se voir opposer le droit au maintien dans les lieux du locataire.

M. FOURRE craint que cette mesure n'entraîne de fréquentes expulsions car nombreux seront les propriétaires qui voudront user de la faculté ainsi offerte.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX déclare que l'on ne pourra que se féliciter de cet effort des propriétaires car l'objet essentiel de la loi est de procurer de nouveaux logements.

M. Georges PERNOT se montre de l'avis de M. Boivin-Champeaux. Le seul remède à la crise du logement, dit-il, est dans l'accroissement du nombre des locaux. Puisqu'il est difficile de faire construire de nouveaux immeubles, il faut encourager l'amélioration de ceux qui existent.

M. FOURRE fait observer que les prix des locaux aménagés ne seront pas limités.

M. CARCASSONNE signale que l'article 26 sexies prévoit que les dispositions relatives aux prix s'appliquent aux locaux dont il est question.

M. LE PRESIDENT craint que la proposition de M. Chaumel, par l'abus du cloisonnement par exemple, n'incite les propriétaires à négliger les conditions d'hygiène indispensables.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX fait remarquer que, à l'heure actuelle, les travaux ne peuvent être commencés sans l'octroi du permis de construire qui est donné après avis des services de l'hygiène.

M. CHAUMEL rappelle que, aux termes de l'article 8, les travaux doivent avoir pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre des logements ou le confort de l'immeuble. Il est facile de constater si ces conditions sont respectées ou non.

M. LE PRESIDENT demande à M. Chaumel s'il a, d'ores et déjà, rédigé un amendement concrétisant sa proposition.

- 4 -

M. CHAUMEL déclare qu'il n'a pas encore rédigé de texte. Il propose que l'article 8 soit réservé.

Cette proposition est acceptée.

Article 8 bis

"Les occupants évincés auront un droit de priorité pour louer les locaux reconstruits ou édifiés en application des articles 7 et 8.

"Dès l'achèvement des travaux, le propriétaire devra, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire, les mettre en demeure de lui faire connaître, dans le délai d'un mois, s'ils entendent user de ce droit."

M. LE PRÉSIDENT rappelle que, lors de l'échange de vues officieux qui s'était déroulé sur cet article au cours de la séance du 28 mai 1948, MM. Boivin-Champeaux et Carcassonne avaient mis l'accent sur la nécessité de prévoir que le locataire évincé devrait faire connaître s'il entendait user de son droit de priorité, à peine de forclusion.

MM. BOIVIN-CHAMPEAUX et CARCASSONNE déclarent qu'ils maintiennent leur proposition et font observer qu'il serait indispensable que l'acte extra-judiciaire ou la lettre recommandée fasse mention du délai, à peine de nullité.

Le deuxième alinéa in fine pourrait être ainsi rédigé : "...dans le délai d'un mois, à peine de forclusion, s'ils entendent user de ce droit. Mention du délai devra être faite à peine de nullité".

M. LE PRÉSIDENT consulte la Commission sur cette proposition.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

Ainsi complété, l'article 8 bis est adopté.

Article 8 ter

"Les occupants d'un immeuble ne peuvent mettre obstacle aux travaux tels que surélévation ou addition de construction que le propriétaire se propose d'entreprendre avec l'autorisation préalable du Ministre chargé de la Reconstruction et de l'Urbanisme ou de son délégué et qui ont pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements, ou le confort de l'immeuble lorsque ces travaux ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille.

- 5 -

"Les occupants ne sont tenus d'évacuer que la partie des locaux rendue inhabitabile par l'exécution des travaux et ce, jusqu'à l'achèvement desdits travaux.

"Si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie du local dont ils auront été privés.

"Lorsque les travaux ont pour objet de diviser un logement insuffisamment occupé, au sens des dispositions prises en application de l'article 3 de l'ordonnance du 11 octobre 1945, l'occupant ne peut prétendre qu'à l'occupation du nombre de pièces correspondant à ses besoins."

M. BOIVIN-CHAMPEAUX pense qu'en accablant le propriétaire de formalités et de délais, on tuera tout désir d'amélioration.

M. Georges PERNOT fait remarquer que cet article reproduit les dispositions de l'article 1724 du Code civil.

M. CHAUMEL estime que, dans ce cas, l'article 8 ter est inutile.

M. LE PRESIDENT rappelle que le projet de loi a également pour objet de codifier la matière.

M. Georges PERNOT fait observer que l'article 1724 du Code civil ne vise que les réparations urgentes et non les surélévations ou additions de constructions.

M. LE PRESIDENT signale, en outre, que l'occupant ne peut mettre obstacle aux travaux d'amélioration (alinéa premier). Il est donc intéressant de maintenir l'article.

M. de FELICE pense que le prix du loyer dans les locaux aménagés étant limité par l'article 26 sexies, bien peu de propriétaires auront l'idée d'engager des frais considérables pour l'amélioration de leur immeuble.

M. LE PRESIDENT consulte la Commission sur l'article 8 ter.

L'article 8 ter est adopté à l'unanimité.

.../...

Article 9

"Le bénéfice du maintien dans les lieux n'est pas non plus opposable au propriétaire qui veut reprendre tout ou partie des cours, jardins ou terrains précédemment loués nus comme accessoires d'un local d'habitation, pour construire des bâtiments à destination principale d'habitation, à la condition que la nouvelle construction ne rende pas impossible la jouissance du logement existant.

"Le propriétaire notifiera aux occupants, avec un préavis de six mois, son intention de construire un nouvel immeuble dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

"Les travaux devront être commencés dans le délai de six mois à compter du départ du dernier occupant.

"Dans ce cas, la valeur locative des lieux dont l'occupant garde la jouissance pourra être réévaluée sur les bases fixées par la présente loi".

M. LE PRESIDENT rappelle que, lors de l'examen officiel de cet article (séance de commission du 28 mai 1948), il avait été décidé d'en proposer la disjonction.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX maintient la demande de disjonction d'une disposition qui risque d'entraîner la disparition des cours et jardins à l'intérieur des villes.

M. CHAUMEL fait observer que le texte vise également les terrains.

M. Georges PERNOT reconnaît qu'il y aurait peut-être un inconvénient à disjoindre l'ensemble. Il faudrait trouver une autre rédaction.

Par ailleurs, il attire l'attention de ses collègues sur les difficultés d'interprétation qui ne manqueront pas de naître de l'expression : "à condition que la nouvelle construction ne rende pas impossible la jouissance du logement existant".

Que veut dire exactement le mot "impossible" ? Même si la nouvelle construction masque complètement le logement, la jouissance ne sera pas pour cela impossible.

M. LE PRESIDENT propose que l'article soit réservé jusqu'à plus ample informé.

Cette suggestion est adoptée.

Article 10

"Il ne peut être renoncé au droit au maintien dans les lieux qu'après l'expiration du bail".

M. LE PRESIDENT consulte ses collègues.

L'article 10 est adopté sans observations.

Article 11

"Sous réserve des dispositions de l'article 3 bis, le maintien dans les lieux est un droit exclusivement personnel non transmissible".

M. Georges PERNOT fait observer que la formule traditionnellement utilisée pour désigner un droit personnel est la suivante : "droit exclusivement attaché à la personne". Il propose, en conséquence, la rédaction suivante pour l'article :

"Sous réserve des dispositions de l'article 3 bis, le maintien dans les lieux est un droit exclusivement attaché à la personne et non transmissible".

L'article 11 ainsi modifié est adopté à l'unanimité.

M. LE PRESIDENT propose que la Commission examine maintenant l'article 6 précédemment réservé.

Article 6

"N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes définies aux articles 3, 3 bis, 3 bis A, 3 bis B et 3 ter :

"1°) Qui ont fait ou feront l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive ayant prononcé leur expulsion, soit par application du droit commun, soit pour l'une des causes et aux conditions admises par la présente loi ; toutefois, lorsque la décision n'aura ordonné l'expulsion qu'en raison de l'expiration du bail ou d'un précédent maintien dans les lieux accordé par les lois antérieures, l'occupant ne sera pas privé du droit au maintien dans les lieux ;

- 8 -

"2°) qui, sans motif légitime, n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille, soit à leur charge. L'occupation doit avoir duré huit mois au cours d'une année de location, à moins que la profession ou la fonction de l'occupant ne justifie une occupation d'une durée moindre ;

"3°) qui ont plusieurs habitations, sauf pour celle constituant leur principal établissement, à moins qu'elles ne justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige ;

"4°) qui occupent des locaux ayant fait l'objet, soit d'une interdiction d'habiter prononcée en application de l'article 12 de la loi du 15 février 1902 modifiée, soit d'un arrêté de péril prescrivant, en vertu des articles 3 à 6 de la loi du 21 juin 1898, la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel ces locaux sont situés.

"Toutefois, lorsque l'interdiction n'a été édictée qu'à titre temporaire ou si l'arrêté de péril visé à l'alinéa précédent a été rapporté, les anciens occupants peuvent invoquer les dispositions du présent chapitre pour rentrer en possession ;

"5°) qui occupent des locaux situés dans des immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique, à charge par l'administration d'assurer le relogement des locataires ou occupants expulsés ;

"6°) qui occupent des locaux de plaisance, pour lesdits locaux ;

"7°) qui, dans les communes visées aux articles 2 et 18 de l'ordonnance du 11 octobre 1945, ne remplissent pas les conditions d'occupation suffisante fixées en application de l'article 3 de ladite ordonnance.

"Cependant, si l'occupant loue une seule pièce et si le nombre des autres pièces ne dépasse pas celui fixé en application de l'article 3 de l'ordonnance du 11 octobre 1945, l'occupation sera considérée, pour l'application du présent paragraphe, comme suffisante. La diminution du nombre des occupants par suite du décès de l'un d'eux ne sera considérée comme effective qu'à l'expiration d'un délai d'un an à dater de ce décès ;

.../...

"8°) dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail ;

"9°) qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des personnes membres de leur famille ou à leur charge, qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois ;

"10°) qui, dans les stations balnéaires, climatiques ou thermales, classées ou en voie de classement, occupent des locaux habituellement affectés avant le 2 septembre 1939 à la location saisonnière ou occupés pendant la saison par leur propriétaire.

Toutefois, lorsque l'occupant pourra justifier d'une instance régulièrement engagée et suivie, il ne sera contraint de quitter les lieux que lorsqu'il pourra prendre effectivement possession dudit local."

Paragraphe Ier.

M. de FELICE fait observer que le début de cet alinéa laisse supposer que des expulsions ont pu déjà être prononcée en vertu de la loi étudiée.

Mme GIRAUT pense que l'on a voulu éviter qu'un jugement d'expulsion soit annulé alors qu'un jugement nouveau pourrait être rendu dans le même sens en vertu de la loi nouvelle.

M. LE PRESIDENT propose que le paragraphe soit réservé en attendant que M. de Félice ait obtenu toutes informations utiles de M. Grimaud.

Cette suggestion est acceptée. Le paragraphe est réservé.

Paragraphe 2°

M. de FELICE fait observer que, dans le texte original de la Commission de la Justice de l'Assemblée Nationale, il était prévu une occupation de huit mois "consécutifs". Ce dernier mot a été supprimé à la suite de l'adoption d'un amendement de M. Minjoz.

M. Georges PERNOT reconnaît que, par suite de la suppression du mot "consécutifs", il est quasi impossible

- 10 -

d'apporter la preuve de la durée de l'occupation. On ne peut demander aux concierges de tenir un registre où seraient mentionnés, pour tous les locataires, les jours de présence effective.

M. MAMMONAT fait remarquer que de nombreux appartements ne sont occupés que quelques semaines au cours d'une année. Il faudrait pouvoir les faire rentrer dans le circuit général.

MM. Georges PERNOT et CHAUMEL font observer que le texte ne maintient dans les lieux que les occupants pouvant exciper d'un motif légitime.

Ils pensent que, si l'on pouvait trouver une définition de "l'occupation effective", il serait alors possible de disjoindre la seconde phrase du paragraphe.

M. LE PRESIDENT consulte la Commission sur le point de savoir si elle entend rétablir l'exigence de l'occupation consécutive.

M. de FELICE se montre favorable à cette restriction. Il met l'accent sur les difficultés de preuve qu'entraînerait l'adoption du texte de l'Assemblée Nationale. Si l'occupant s'absente tantôt trois jours, tantôt quinze jours et cela dix ou vingt fois au cours d'une année, comment sera-t-il possible de prouver que son occupation aura été inférieure à huit mois.

M. COURRIERE se montre favorable à l'adoption pure et simple du texte de l'Assemblée Nationale. Il craint que l'exigence d'une occupation continue ne conduise à de nombreuses expulsions.

M. LE PRESIDENT pense que les craintes de M. Courrière ne seraient plus justifiées si les tribunaux conservaient une large possibilité d'interprétation et se montraient compréhensifs à l'égard des vieillards qui se rendent chez leurs enfants, des malades obligés de séjourner dans un sanatorium, etc...

M. CHAUMEL met la Commission en garde contre le danger de procéder à une énumération, forcément limitative.

M. Georges PERNOT propose que la seconde phrase soit rédigée comme suit : "l'occupation doit avoir duré huit mois consécutifs au cours d'une année de location, à moins que la profession ou tout autre motif légitime ne justifie une occupation d'une durée moindre".

- 11 -

M. LE PRESIDENT met aux voix cette rédaction.

Elle est adoptée par douze voix contre trois et une abstention à la suite d'un vote à mains levées.

M. LE PRESIDENT rappelle que, pour tenir compte des décisions prises à l'article 3 bis, le membre de phrase suivant doit être supprimé "...et qui sont soit membres de leur famille, soit à leur charge".

D'autre part, les mots "sans motif légitime" figurant au début du paragraphe doivent être supprimés pour tenir compte de l'adoption de la proposition de M. Georges Pernot.

Avec ces modifications, le paragraphe 2^e se trouve être ainsi rédigé :

"qui n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement en commun avec elles. L'occupation doit avoir duré huit mois consécutifs au cours d'une année de location, à moins que la profession de l'occupant ou tout autre motif légitime ne justifie une occupation d'une durée moindre".

Paragraphe 3^e

M. CHAUMEL pense qu'il y aurait lieu de prévoir une exception en faveur de celui qui ayant, par exemple, deux habitations loge, dans l'une d'elles, un sinistré.

M. Georges PERNOT fait observer qu'il s'agirait en l'occurrence d'un maintien dans les lieux accordé non pas en fonction du locataire principal, mais eu égard à la situation d'un tiers : le sinistré.

M. de FELICE fait observer que le sinistré, en ce cas occupant de bonne foi, est protégé par la loi de même que le locataire possesseur des deux habitations pour sa résidence principale.

M. CHAUMEL reconnaît le bien-fondé des observations de M. de Félice.

M. LE PRESIDENT met aux voix le paragraphe 3^e.

Il est adopté, à l'unanimité, dans la rédaction de l'Assemblée Nationale.

.../...

- 12 -

Paragraphe 4°

M. MAMMONAT estime que l'administration doit assurer le relogement des occupants d'immeubles menaçant ruine.

M. Georges PERNOT ne se montre pas de l'avis de M. Mammonat. Il s'agit, dit-il, de locaux qui menacent ruine et si l'on subordonne le départ des occupants à la nécessité du relogement par l'administration, de graves accidents ne manqueront pas de se produire. Pour régler cette question, il serait possible de faire entrer les locataires évincés dans la catégorie des prioritaires prévue par l'ordonnance du 11 octobre 1945.

M. LE PRESIDENT reconnaît qu'il est impossible de subordonner l'arrêté de péril à la faculté de relogement. Mais ne serait-il pas possible de recommander - par une mention expresse dans la loi - ce relogement à l'administration.

M. Georges PERNOT précise qu'une loi n'a pas à édicter des recommandations.

M. CHAUMEL propose à M. Mammonat que la question soit posée à M. le Garde des Sceaux en séance publique.

M. MAMMONAT accepte cette proposition.

Le paragraphe 4° est adopté dans le texte de l'Assemblée Nationale.

Paragraphe 5°

M. Georges PERNOT pense qu'il faudrait imposer à l'administration l'obligation d'offrir un logement décent.

Il propose l'adjonction du membre de phrase suivant, à la suite du paragraphe "à la condition de mettre à la disposition de l'occupant un local répondant aux conditions prévues par l'article 12".

Cette suggestion est acceptée. Ce paragraphe ainsi complété est adopté à l'unanimité.

Paragraphe 6°

Ce paragraphe est adopté à l'unanimité dans la rédaction de l'Assemblée Nationale.

.../...

- 13 -

Paragraphe 7°

M. LE PRESIDENT pense qu'il serait plus exact de dire "cependant, si l'occupant donne en location ou sous-location...", plutôt que "cependant, si l'occupant loue..."

Cette modification est adoptée à l'unanimité.

M. Georges PERNOT, d'autre part, trouve quelque peu étrange la dernière phrase du deuxième alinéa du paragraphe : "la diminution du nombre des occupants par suite du décès de l'un d'eux ne sera considérée comme effective qu'à l'expiration d'un délai d'un an à dater de ce décès".

S'il est un événement que l'on ne peut pas ne pas "considérer comme effectif", c'est bien le décès d'une personne, ajoute-t-il.

Il y aurait lieu de substituer aux mots "considérée comme effective" les suivants "prise en considération".

Cette suggestion est adoptée.

Avec ces modifications, le paragraphe 7° est adopté à l'unanimité.

Paragraphe 8°

Mme GIRAUT trouve cette disposition extrêmement dangereuse. De nombreuses personnes, dit-elle, vont être expulsées sans possibilité de se reloger.

Elle propose de rédiger comme suit le paragraphe : "dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail, lorsque ce contrat sera rompu à la suite d'une faute grave".

M. COURRIERE reconnaît que la question est délicate. Il est certain, dit-il, que des expulsions seront prononcées. Cependant, il est des cas où le local est nécessaire à l'exercice de la profession et celui qui ne travaille plus doit le céder à l'ouvrier qui le remplace dans son emploi.

M. Georges PERNOT estime qu'il n'y a pas lieu de modifier le texte de l'Assemblée Nationale.

.../...

- 14 -

Tout d'abord, sur le plan juridique, il est difficile de concevoir que l'accessoire (titre d'occupation) puisse subsister alors que le principal disparaît (contrat de travail).

Ensuite, sur le plan pratique, il faut augmenter la production. Si les logements mis à la disposition des ouvriers d'une usine par un patron sont occupés par des gens qui ont cessé d'appartenir à son personnel, il est certain que ceux qui travaillent seront obligés de résider fort loin et cela se fera au détriment de la production.

M. MAMMONAT estime que cette expulsion possible est un moyen de pression sur les ouvriers.

M. CHAUMEL fait observer que, s'il y a congédiement abusif, la législation du travail permet l'octroi de dommages-intérêts.

Il fait remarquer lui aussi que souvent le local est absolument nécessaire à l'exercice de la fonction. Il cite l'exemple d'un éclusier mis à la retraite. La présence de son remplaçant est indispensable de jour et de nuit. Ce local doit donc être mis à sa disposition et le retraité partir.

M. LE PRESIDENT ~~s'aimerait~~^{propos} que l'on ~~fit~~^{faire} une différence entre la situation des occupants de locaux ~~nécessaires~~^{à la} bonne marche de l'entreprise et les autres.

M. Georges PERNOT précise que la tendance actuelle de la jurisprudence, en cette matière, est conforme au texte de l'Assemblée Nationale.

M. COURRIERE rappelle que, sur sa proposition, il a été décidé que la loi serait applicable à l'ensemble du territoire métropolitain. La portée de la proposition de Mme Girault serait considérable ; en particulier, dans les petites communes rurales, il serait matériellement impossible de loger les ouvriers agricoles et, partant, de faire fonctionner l'exploitation si les locaux étaient occupés par les anciens ouvriers congédiés.

.../...

- 15 -

M. Georges PERNOT déplore que l'on pense toujours à ceux qui sont en place et jamais aux candidats locataires qui n'ont rien.

M. LE PRESIDENT rappelle sa suggestion : établir une différence entre les locaux indispensables au fonctionnement de l'entreprise et ceux qui ne le sont pas.

Il cite l'exemple de baraquements édifiés pour les ouvriers d'un barrage complètement isolé. Il est certain que, dans ce cas, il ne saurait être question de loger des ouvriers qui n'appartiennent plus à l'entreprise.

M. Georges PERNOT fait remarquer que cet exemple expose une situation exceptionnelle. Dans la pratique, il sera difficile de prouver que le local est absolument indispensable au fonctionnement de l'entreprise.

M. LE PRESIDENT se demande si l'on ne pourrait pas aboutir à un texte transactionnel.

M. de FELICE estime qu'il faudrait une loi particulière pour régler la question. Il propose la disjonction du paragraphe et le renvoi à un texte sur la législation du travail.

M. Georges PERNOT signale à M. de Félice que la disjonction du paragraphe maintiendrait automatiquement dans les lieux les personnes dont le contrat de travail est expiré.

M. CHAUMEL propose que le paragraphe 8^e soit réservé.

Il en est ainsi décidé.

Paragraphe 9^e

M. LE PRESIDENT signale que, pour tenir compte des décisions prises à l'article 3 bis, les mots "membres de leur famille ou à leur charge qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois" doivent être remplacés par les suivants "qui vivaient en commun avec elles".

Paragraphe 10^e

M. Georges PERNOT demande à M. de Félice, rapporteur provisoire, de bien vouloir s'informer des détails de la procédure de classement.

- 16 -

En ce qui concerne le second alinéa, dont il juge que la place devrait être après le paragraphe 9^e, il estime nécessaire de fixer un délai pour l'introduction de l'instance et peut-être même pour son déroulement.

M. LE PRÉSIDENT fait observer que le déroulement de l'instance ne dépendant pas de la volonté du demandeur, il est difficile de lui impartir un délai.

M. de FELICE pense que, en cas de négligence du demandeur, la meilleure solution consisterait à faire jouer l'action paulienne.

M. Georges PERNOT pense que l'on pourrait également adopter la procédure de la question préjudicielle.

M. LE PRÉSIDENT propose que M. de Félice consulte, sur ce point, M. Bodart, Directeur des Affaires civiles au Ministère de la Justice.

En attendant, le paragraphe 10^e serait réservé.

Cette proposition est adoptée.

La suite du débat est renvoyée à la prochaine séance qui se tiendra cet après-midi à 15 heures.

La séance est levée à 12 heures 30.

Le Président,

elias

AL

**CONSEIL
DE LA
RÉPUBLIQUE**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

PARIS, LE

**COMMISSION DE LA JUSTICE ET DE LEGISLATION
CIVILE, CRIMINELLE ET COMMERCIALE**

Présidence de M. Marcel Willard, président

Deuxième séance du mercredi 30 juin 1948

La séance est ouverte à 15 heures 30

Présents : MM. AUSSÉL, BOIVIN-CHAMPEAUX, BORDENEUVE,
CARCASSONNE, CHARLET, CHAUMEL, CHIRRIER,
COURRIÈRE, de FELICE, FOURRE, GIACOMONI,
Mme GIRAUT, MM. LAURENTI, MAIRE, MAMMONAT,
MOLLE, Georges PERNOT, VITTORI, WILLARD.

Délégués : MM. AUSSÉL, par M. SIMARD,
CARCASSONNE, par M. HAURIOU,
CHAUMEL, par M. FOURNIER,
COURRIÈRE, par M. MINVIELLE,
LAURENTI, par M. SABLE,
MAIRE, par M. CARLES,
MAMMONAT, par M. COLARDEAU,
MOLLE, par M. PIALOUX.

Suppléant : M. Philippe GERBER, de M. RAUSCH.

Absents : MM. BERTHELOT, BARDON-DAMARZID.

Ordre du jour

- Suite de l'examen du projet de loi (n° 609, année 1948),
adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

Compte-rendu

Loyers (suite)

M. WILLARD, président, invite ses collègues à aborder l'étude du chapitre II (droit de reprise) du projet de loi (n° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

Article 12

"Le droit au maintien dans les lieux cesse d'être opposable au propriétaire de nationalité française qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter par lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses descendants ou ses descendants ou par ceux de son conjoint, lorsqu'il met à la disposition du locataire ou de l'occupant un local en bon état d'habitation, remplissant des conditions d'hygiène normales ou au moins égales à celles du local objet de la reprise et correspondant à ses besoins familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à ses possibilités.

"Le propriétaire ne peut exercer le droit ouvert à l'alinéa premier que pour des locaux correspondant aux besoins familiaux du bénéficiaire de la reprise, et, le cas échéant, à ses besoins professionnels.

"Le propriétaire qui veut bénéficier de la disposition ci-dessus doit prévenir par acte extrajudiciaire celui dont il se propose de reprendre le local ; ledit acte doit indiquer à peine de nullité :

- le nom et l'adresse du propriétaire du local offert,

- 3 -

- l'emplacement de celui-ci,
- le nombre de pièces qu'il comporte,
- le degré de confort,
- le loyer,
- le délai à l'expiration duquel il veut effectuer la reprise et pendant lequel il peut être pris possession du local offert, délai qui ne peut être inférieur à trois mois, s'il s'agit d'un occupant, ou au moins égal au délai normal du congé s'il s'agit d'un locataire.

"Si, dans le délai d'un mois à compter de la signification de l'acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant donne son acceptation écrite à la proposition qui lui est faite, il doit remettre le local qu'il occupe à la disposition du propriétaire, au plus tard à la date fixée pour la reprise dans l'acte extrajudiciaire prévu à l'alinéa précédent.

"Si, dans le même délai d'un mois, le locataire ou l'occupant refuse ou ne fait pas connaître sa décision, le propriétaire l'assigne, suivant la procédure prévue au chapitre V du présent titre et, sous réserve des dispositions suivantes, aux fins de nomination d'un expert.

"Ledit expert, qui peut être saisi sur minute et avant enregistrement, a pour mission de visiter les locaux offerts, de dire s'ils remplissent les conditions d'hygiène prévues au premier alinéa et sont susceptibles de satisfaire aux besoins familiaux, et le cas échéant professionnels, du locataire ou de l'occupant, de vérifier enfin si les possibilités de ce dernier lui permettent d'en supporter les charges.

"Il doit déposer son rapport dans la quinzaine du jour où l'expédition de la sentence lui a été remise. Faute par lui de ce faire, il est de plein droit dessaisi et le juge doit pourvoir d'office à son remplacement par nouvelle ordonnance rendue dans les quarante-huit heures suivant l'expiration dudit délai.

"Dans les quarante-huit heures qui suivent le dépôt de ce rapport, les parties en sont informées par le greffier par lettre recommandée avec accusé de réception comportant convocation pour la plus prochaine audience utile."

- 4 -

M. GIACOMONI attire l'attention de la Commission sur l'expression suivante contenue dans le premier alinéa : "...remplissant des conditions d'hygiène normales ou au moins égales à celles du local objet de la reprise..."

Il pense qu'il conviendrait de remplacer le mot "égales" par le mot "équivalentes" car le plus petit détail pourrait faire que les conditions ne seraient pas au moins "égales".

M. de FELICE se rallie à la proposition de M. Giacomoni dont l'adoption permettra d'écartier de nombreuses difficultés d'interprétation.

La proposition de M. Giacomoni mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

M. LE PRESIDENT fait remarquer que le relogement ne paraît pas devoir être obligatoirement fait dans la même commune. S'agit-il là d'un oubli ou d'une volonté déterminée ?

M. BOIVIN-CHAMPEAUX estime que cet article aura très rarement l'occasion de jouer. Une condition supplémentaire mise à l'exercice du droit de reprise le rendra totalement inapplicable.

M. LE PRESIDENT propose que le relogement se fasse au moins dans la même agglomération.

M. CHAUMEL rappelle que la loi du 30 juillet 1947 prévoyait déjà cette possibilité de reprise. Bien que le texte de juillet fût plus souple que celui de la loi nouvelle, l'orateur n'a pas connu un seul cas d'application.

M. MOLLE fait observer que l'on ne doit pas trop entrer dans le détail et laisser aux tribunaux le soin d'apprécier si le nouveau local correspond ou non aux besoins familiaux et aux possibilités de l'intéressé.

Il est certain que si le local offert est trop éloigné, il ne correspondra pas à ces besoins.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX croit que l'on pourrait augmenter les chances de réussite du relogement en parlant "des intérêts familiaux" à la place "des besoins familiaux".

M. Georges PERNOT propose de mettre aux voix le texte de l'alinéa Ier dans la rédaction de l'Assemblée Nationale, sauf la modification ci-dessus adoptée ("égales" remplacé par "équivalentes").

- 5 -

L'alinéa est adopté par quatorze voix contre dix à la suite d'un vote à mains levées.

Le second alinéa est adopté à l'unanimité.

M. FOURRE pense qu'une disposition devrait faire allusion aux frais de déménagement.

M. Georges PERNOT se demande ce qu'il faut entendre par degré de confort.

Par ailleurs, il attire l'attention de ses collègues sur l'alinéa 9 ainsi conçu :

"- le délai à l'expiration duquel il veut effectuer la reprise et pendant lequel il peut être pris possession du local offert, délai qui ne peut être inférieur à trois mois s'il s'agit d'un occupant, ou au moins égal au délai normal du congé, s'il s'agit d'un locataire".

Il s'étonne que l'on semble prévoir la possibilité d'expulsion d'un locataire dont le bail est en cours.

M. de FELICE estime que, sur ce dernier point, il ne peut y avoir de doute ; la reprise ne peut être effectuée qu'à l'expiration du bail.

Les alinéas 3 à 12 inclus sont adoptés.

M. Georges PERNOT, en ce qui concerne l'avant-dernier alinéa, fait remarquer :

1^o) qu'il convient de remplacer les mots "où l'ex-pédition de la sentence lui a été remise", par les mots "où il a été saisi". En effet, aux termes de l'alinéa 12, l'expert peut être saisi sur minute et avant enregistrement;

2^o) qu'il y a lieu de prévoir la faculté pour le juge d'accorder un délai supplémentaire à l'expert pour déposer son rapport. En effet, lorsque l'expert est dessaisi la procédure est à recommencer, il n'y a pas là d'avantage.

M. LE PRESIDENT consulte la Commission sur les propositions de M. Georges Pernot.

Elles sont adoptées à l'unanimité dans leur principe, M. de Félice étant chargé de rechercher une nouvelle rédaction de l'alinéa.

.../...

Ce dernier alinéa est adopté.

L'ensemble de l'article 12 est adopté.

Article 13

"Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire de nationalité française qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter par lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses descendants, ses descendants ou par ceux de son conjoint et qui justifie 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.

"Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, ce droit de reprise ne peut être exercé que si l'acte d'acquisition a date certaine, ou bien avant le 2 septembre 1939, ou bien plus de dix ans avant l'exercice de ce droit. Néanmoins, le propriétaire d'un immeuble acquis depuis plus de quatre ans peut être autorisé par justice à exercer le droit de reprise s'il établit que son acquisition n'a été faite que pour se loger ou pour satisfaire un intérêt familial légitime à l'exclusion de toute idée de spéculation.

"Le propriétaire qui veut bénéficier du droit de reprise doit prévenir, suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant dont il se propose de reprendre le local ; ledit acte doit, à peine de nullité :

- indiquer que le droit de reprise est exercé en vertu du présent article,

- préciser la date et le mode d'acquisition de l'immeuble,

- faire connaître le nom et l'adresse du propriétaire qui loge le bénéficiaire ainsi que l'emplacement et le nombre de pièces du local occupé par ce dernier.

"Le bénéficiaire du droit de reprise prévu au présent article est tenu de mettre à la disposition du locataire ou de l'occupant dont il reprend le local, le logement qui, le cas échéant, pourrait être rendu vacant, par l'exercice de ce droit, lorsque ce logement est situé dans la même agglomération que l'immeuble, objet de la reprise.

"Le propriétaire de ce logement ne peut s'y opposer s'il en a été préalablement informé, sauf pour lui à exciper de motifs sérieux et légitimes.

"Le juge doit toujours apprécier les contestations qui lui sont soumises au jour de la signification de l'acte extrajudiciaire".

M. GIACOMONI voudrait que les délais prévus au deuxième alinéa fussent ramenés de dix ans à cinq ans et de quatre ans à deux ans.

M. LE PRESIDENT fait observer que la fixation d'un délai est toujours arbitraire.

M. CHAUMEL s'élève contre la présomption de spéculation qui figure, au deuxième alinéa, à l'encontre des propriétaires de maisons acquises entre 1939 et 1944. Il prend l'exemple d'un prisonnier rentré de captivité en 1945 qui ne peut actuellement reprendre un immeuble acheté à son retour pour loger sa famille.

M. Georges PERNOT se demande qui devra supporter le fardeau de la preuve de la spéculation.

D'autre part, il pose la question de savoir si le terme "immeubles" comprend les appartements.

Mme GIRAUT trouve extrêmement dangereux cet article prévoyant le droit de reprise sans obligation de relogement.

Elle en propose la disjonction.

M. CHAUMEL estime que l'article 13 est un article fondamental du projet de loi. Il est destiné à contrebalancer les avantages nombreux accordés au locataire. S'il est disjoint, la situation de la propriété bâtie tombera car la volonté de construire ne trouvera plus aucun moteur mais beaucoup de freins ; la seule solution sera alors la nationalisation du logement.

L'orateur, en concluant, s'oppose à la disjonction de l'article 13.

M. CARCASSONNE se montre favorable à la disjonction.

M. de FELICE fait observer que, en matière de reprise, l'abus de droit est très sévèrement puni (article 44 du projet). Il y a donc tout lieu de penser que l'article 13 ne s'appliquera qu'à juste raison.

M. MOLLE déclare également qu'il ne faut pas exagérer la portée de cet article.

M. LE PRESIDENT met aux voix la proposition de Mme Girault.

Cette proposition est repoussée et l'alinéa premier adopté par treize voix contre onze à la suite d'un vote à mains levées.

M. MAMMONAT soutient un amendement tendant à préciser, au second alinéa, que le droit de reprise ne pourra être exercé qu'une seule fois.

M. Philippe GERBER demande à M. Mammonat ce qu'il entend dire quand il parle de limiter à une seule fois le droit de reprise.

M. MAMMONAT précise qu'il s'agit de ne permettre la reprise que d'un seul appartement par famille de propriétaires.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX déclare que, si l'on veut encourager la construction, il faut tout de même accorder quelques droits aux propriétaires.

M. LE PRESIDENT met aux voix l'amendement de M. Mammonat.

Par treize voix contre onze, à la suite d'un vote à mains levées, cet amendement est repoussé.

M. MAMMONAT soutient un second amendement tendant à rédiger comme suit le début de la seconde phrase de l'alinéa 2 : "Néanmoins, le propriétaire d'un seul appartement ou d'un immeuble ne comprenant qu'un seul appartement acquis depuis plus de quatre ans... (le reste sans changement)".

M. LE PRESIDENT met aux voix le second amendement de M. Mammonat.

Cet amendement est repoussé par treize voix contre onze à la suite d'un vote à mains levées.

M. CHAUMEL demande que ne soit pas maintenue la

présomption de spéculation figurant à l'alinéa 2. Il veut que la preuve soit à la charge du demandeur et que soient supprimées toutes les conditions de dates et de délais, en ce qui concerne l'acquisition.

M. Georges PERNOT fait observer que la proposition de M. Chaumel conduit au renversement du fardeau de la preuve.

M. CHAUMEL signale, à l'appui de son argumentation, que le texte de l'Assemblée Nationale oblige à faire une preuve négative, ce qui est difficile.

M. de FELICE pense qu'il est encore plus difficile de démontrer le but spéculatif d'une acquisition.

M. LE PRÉSIDENT fait observer que, lors des débats qui se sont déroulés sur ce point à l'Assemblée Nationale, tous les orateurs ont été partisans du maintien des conditions de délai.

M. Georges PERNOT, considérant l'intérêt familial, s'oppose à l'amendement de M. Chaumel.

M. CHAUMEL déclare qu'il retire son amendement. Cependant, il propose que le second délai visé soit ramené de quatre ans à deux ans.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX se montre favorable à la proposition de M. Chaumel de réduire le délai de quatre ans qui n'a aucun fondement juridique puisque la reprise est exclue s'il y a eu idée de spéculation.

M. LE PRÉSIDENT met aux voix la proposition de M. Chaumel.

Par douze voix contre douze, à la suite d'un vote à mains levées, la proposition est rejetée.

Les alinéas 2 à 6 inclus sont adoptés.

Mme GIRAUT propose que, au septième alinéa, soient supprimés les mots : "lorsque ce logement est situé dans la même agglomération que l'immeuble, objet de la reprise".

En effet, si le locataire évincé se déclare disposé à accepter le local qu'occupe le bénéficiaire de la reprise, pourquoi le lui refuser ?

- 10 -

De toutes façons, il n'est pas question ici de relogement. Que le locataire évincé ait à sa disposition une autre habitation ou non, le droit de reprise s'exercera.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

M. de FELICE juge que signification doit être faite au propriétaire du local occupé par le bénéficiaire de la reprise, de l'acte extrajudiciaire dont il est question.

M. Georges PERNOT pense que chaque fois qu'un tiers est intéressé à une affaire, on doit lui donner le droit d'intervenir à l'instance.

M. LE PRÉSIDENT propose de réserver la question en demandant l'avis de la Chancellerie.

Cette suggestion est acceptée. En conséquence, les trois derniers alinéas de l'article 13 sont réservés.

Article 13 bis

"Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire de nationalité française qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter par lui-même lorsqu'il appartient à l'une des catégories suivantes :

"1°) Chefs de famille ayant plus de trois enfants vivant avec eux ou à leur charge ;

"2°) Mariés depuis moins d'un an ;

"3°) Fonctionnaires, agents, ouvriers ou employés mutés ou ayant été mutés pour les besoins du service lorsque l'immeuble objet de la reprise se trouve dans l'agglomération où ils sont appelés à exercer leur fonction ou dans une commune située dans un rayon de vingt kilomètres.

"Ces dispositions s'appliquent également aux fonctionnaires, agents, ouvriers ou employés mutés ou ayant été mutés pour les besoins du service, lorsque l'immeuble objet de la reprise est situé dans l'agglomération où ils habitaient avant la mutation et seulement après la cessation du service ayant motivé la mutation ;

"4°) Fonctionnaires, agents, ouvriers ou employés, justifiant avoir été ou être admis à la retraite ;

"5°) Fonctionnaires, agents, ouvriers ou employés, ayant effectivement occupé pendant deux années consécutives le logement mis à leur disposition par l'administration ou l'entreprise dont ils dépendent, qui justifient avoir cessé ou cesser leur fonction pour une cause indépendante de leur volonté ;

"6°) Personnes âgées de plus de soixante-cinq ans à condition de justifier d'une activité professionnelle de quinze années au moins ;

"7°) Veuves âgées de plus de soixante-cinq ans à condition que le mariage ait été célébré cinq ans au moins avant le décès du mari ;

"8°) Français ayant exercé leurs fonctions ou leur activité professionnelle hors de la France métropolitaine pendant cinq ans au moins et rejoignant la métropole : ce délai ne sera pas imposé au propriétaire qui rejoint la métropole pour un cas grave et indépendant de sa volonté ;

"9°) Sinistrés, réfugiés, prisonniers ou déportés, ayant perdu l'usage de leur habitation, locataires ou occupants évinçés en application de l'article 13 et du présent article ;

"10°) Personnes qui occupent des locaux ayant fait l'objet, soit d'une interdiction d'habiter prononcée en application de l'article 12 de la loi du 15 février 1902 modifiée, soit d'un arrêté de péril prescrivant, en vertu des articles 3 à 6 de la loi du 21 juin 1898, la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel ils sont situés, ou qui occupent des locaux situés dans des immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique.

"Cependant, aucun de ces bénéficiaires ne peut exercer ce droit de reprise sur un logement s'il est propriétaire, dans la même agglomération, d'un autre local libre de tout locataire ou occupant et correspondant à ses besoins et à ceux de sa famille.

"Le bénéficiaire du droit de reprise prévu au présent article, qui n'est pas logé par l'administration

- 12 -

ou l'entreprise dont il dépend, est tenu de mettre à la disposition du locataire ou de l'occupant dont il reprend le local, le logement qui, le cas échéant, pourrait être rendu vacant par l'exercice de ce droit, lorsque ce logement est situé dans la même agglomération que l'immeuble objet de la reprise. Le propriétaire de ce logement ne peut s'y opposer s'il en a été préalablement informé, sauf pour lui à exciper de motifs sérieux et légitimes.

"Le propriétaire doit prévenir, suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant dont il se propose de reprendre le local ; ledit acte doit, à peine de nullité :

- indiquer que le droit de reprise est exercé en vertu du présent article,

- préciser la catégorie dans laquelle se trouve le propriétaire,

- fournir toutes indications utiles permettant au locataire de vérifier le bien fondé de la demande.

"Le juge doit toujours apprécier les contestations qui lui sont soumises au jour de la signification de l'acte extrajudiciaire".

M. LE PRESIDENT fait observer qu'il s'agit ici d'accorder un droit de reprise à certaines catégories privilégiées de propriétaires sans aucune contre-partie.

Il propose que les propriétaires appartenant aux catégories visées ne puissent exercer leur droit de reprise que si le locataire n'appartient pas lui-même à l'une de ces catégories.

M. MAIRE fait observer que l'article 6 de la loi du 1er avril 1926 (modifiée par la loi du 30 juin 1929) avait déjà créé des catégories de privilégiés quant au droit de reprise. Mais ce même article prévoyait une hiérarchie dans les priviléges et, à égalité de priorité, le droit du propriétaire prévalait sur le droit du locataire, ce qui est normal.

.../...

Or la proposition de M. le Président aboutit à la solution inverse : parmi les privilégiés, le locataire sera préféré au propriétaire puisqu'il sera maintenu dans les lieux.

M. de FELICE pense que, à égalité de privilège, le propriétaire doit avoir le pas sur le locataire. Cependant, il croit difficile d'établir une hiérarchie à travers les catégories.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX et Georges PERNOT se montrent favorables à l'établissement d'un rang dans les priviléges conformément à l'article 6 de la loi de 1926.

M. GIACOMONI se montre favorable à la proposition de M. le Président.

M. CHAUMEL pense que cette proposition, si elle était adoptée, porterait un coup fatal à l'effort pour la réduction de la crise du logement.

M. LE PRESIDENT met sa proposition aux voix.

Elle est adoptée par quinze voix contre treize, à la suite d'un vote à mains levées.

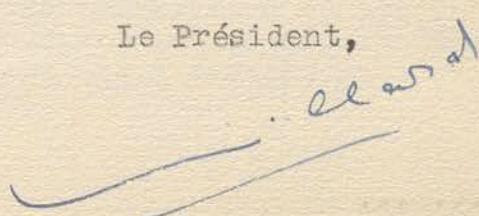
En conséquence, le premier alinéa de l'article 13 bis est complété par la disposition suivante : "...à moins que le locataire n'appartienne lui-même à une de ces catégories."

M. Georges PERNOT demande que M. le Rapporteur, dans son exposé des motifs, veuille bien faire une allusion à l'influence des conventions diplomatiques sur la loi des loyers.

La prochaine séance est fixée à demain matin, jeudi 1er juillet 1948, à 9 heures 30.

La séance est levée à 18 heures 30.

Le Président,



CONSEIL
DE LA
RÉPUBLIQUE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

PARIS, LE

COMMISSION DE LA JUSTICE ET DE LEGISLATION CIVILE,
CRIMINELLE ET COMMERCIALE

Présidence de M. Marcel Willard, président

Première séance du jeudi 1er juillet 1948

La séance est ouverte à 9 heures 35

Présents : MM. AUSSEL, BOIVIN-CHAMPEAUX, BORDENEUVE, CARGAS-
SONNE, CHERRIER, de FELICE, FOURRE, GIACOMONI,
Mme GIRAUT, MM. LAURENTI, MAIRE, MAMMONAT,
MOLLE, Georges PERNOT, SIMARD, VITTORI, WILLARD.

Délégués : MM. AUSSEL, par M. CHAUMEL ;
CARCASSONNE, par M. COURRIERE ;
MAMMONAT, par M. SABLE ;
MOLLE, par M. PIALOUX.

Suppléant : M. Philippe GERBER, de M. RAUSCH.

Absents : MM. BARDON-DAMARZID, BERTHELOT, CARLES, CHARLET,
COLARDEAU, FOURNIER, HAURIOU, MINVIELLE,

Ordre du jour

I - Nomination du rapporteur pour la proposition de loi (n° 625,
année 1948), adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à
compléter l'article 2102 du Code civil relatif au privilège
du bailleur.

.../...

II - Rapports de M. Carcassonne sur :

a) la proposition de loi (n° 418, année 1948), adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à modifier l'article 4 de la loi n° 46-1908 du 31 août 1946, ayant pour objet une enquête sur les événements survenus en France de 1933 à 1945 ;

b) le projet de loi (n° 380, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, portant relèvement des frais de poste perçus dans les procédures pénales.

III - Suite de l'examen du projet de loi (n° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

Compte-rendu

Privilège du bailleur

M. Marcel WILLARD, président, invite ses collègues à désigner le rapporteur de la proposition de loi (n° 625, année 1948), adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à compléter l'article 2102 du Code civil, relatif au privilège du bailleur.

M. Molle est désigné à l'unanimité.

○
○ . ○
.

Enquête sur les événements survenus en France de 1933 à 1945

M. LE PRESIDENT prie M. Carcassonne, rapporteur, de bien vouloir donner lecture de son projet de rapport sur la proposition de loi (n° 418, année 1948), adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à modifier l'article 4 de la loi n° 46-1908 du 31 août 1946 ayant pour objet une enquête sur les événements survenus en France de 1933 à 1945.

- 3 -

M. CARCASSONNE, rapporteur, donne lecture de son projet de rapport dont les conclusions sont favorables à l'adoption du texte de l'Assemblée Nationale.

M. BOIVIN-CHAMPAUX pense que des conseillers de la République devraient être appelés à faire partie de la commission instituée à l'effet d'enquêter.

M. Georges FERNOT s'étonne, en effet, que, puisque la Commission comprend quarante-huit membres "parlementaires", il n'ait pas été fait appel au Conseil de la République.

Cela vient sans doute de ce que la Commission d'enquête a vu le jour avant même que n'existe le Conseil de la République. Mais il est temps encore de combler cette lacune en évitant toutefois que cela n'entraîne le départ de membres actuellement en exercice.

M. BOIVIN-CHAMPAUX propose que le nombre des parlementaires composant ladite commission soit porté à cinquante - quatre dont douze Conseillers de la République.

Cette proposition est adoptée, les commissaires communistes s'abstenant dans le vote.

○
○ ○

Frais de poste dans les procédures pénales

M. LE PRESIDENT demande à M. Carcassonne de bien vouloir donner lecture de son projet de rapport sur le projet de loi (n° 380, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, portant relèvement des frais de poste perçus dans les procédures pénales.

M. CARCASSONNE, rapporteur, donne lecture de son projet de rapport favorable à l'adoption du texte de l'Assemblée Nationale.

Le rapport est approuvé à l'unanimité.

○ ○

.../...

- 4 -

Loyers -(suite)

M. LE PRÉSIDENT invite ses collègues à poursuivre l'examen du projet de loi (n° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

Article 13 bis

"Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire de nationalité française qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter par lui-même lorsqu'il appartient à l'une des catégories suivantes :

"1°- Chefs de famille ayant plus de trois enfants vivant avec eux ou à leur charge.

"2°- Mariés depuis moins d'un an.

"3°- Fonctionnaires, agents, ouvriers ou employés mutés ou ayant été mutés pour les besoins du service lorsque l'immeuble objet de la reprise se trouve dans l'agglomération où ils sont appelés à exercer leur fonction ou dans une commune située dans un rayon de vingt kilomètres.

"Ces dispositions s'appliquent également aux fonctionnaires, agents, ouvriers ou employés mutés ou ayant été mutés pour les besoins du service, lorsque l'immeuble objet de la reprise est situé dans l'agglomération où ils habitaient avant la mutation et seulement après la cessation du service ayant motivé la mutation.

"4°- Fonctionnaires, agents, ouvriers ou employés, justifiant avoir été ou être admis à la retraite.

"5°- Fonctionnaires, agents, ouvriers ou employés, ayant effectivement occupé pendant deux années consécutives le logement mis à leur disposition par l'administration ou l'entreprise dont ils dépendent, qui justifient avoir cessé ou cesser leur fonction pour une cause indépendante de leur volonté.

"6°- Personnes âgées de plus de soixante-cinq ans à condition de justifier d'une activité professionnelle de quinze années au moins.

- 5 -

"7°- Veuves âgées de plus de soixante-cinq ans à condition que le mariage ait été célébré cinq ans au moins avant le décès du mari.

"8°- Français ayant exercé leurs fonctions ou leur activité professionnelles hors de la France métropolitaine pendant cinq ans au moins et rejoignant la métropole : ce délai ne sera pas imposé au propriétaire qui rejoint la métropole pour un cas grave et indépendant de sa volonté.

"9°- Sinistrés, réfugiés, prisonniers ou déportés, ayant perdu l'usage de leur habitation, locataires ou occupants évincés en application de l'article 13 et du présent article.

"10°- Personnes qui occupent des locaux ayant fait l'objet, soit d'une interdiction d'habiter prononcée en application de l'article 12 de la loi du 15 février 1902 modifiée, soit d'un arrêté de péril prescrivant, en vertu des articles 3 à 6 de la loi du 21 juin 1898, la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel ils sont situés, ou qui occupent des locaux situés dans des immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique.

"Cependant, aucun de ces bénéficiaires ne peut exercer ce droit de reprise sur un logement s'il est propriétaire, dans la même agglomération, d'un autre local libre de tout locataire ou occupant et correspondant à ses besoins et à ceux de sa famille.

"Le bénéficiaire du droit de reprise prévu au présent article, qui n'est pas logé par l'administration ou l'entreprise dont il dépend, est tenu de mettre à la disposition du locataire ou de l'occupant dont il reprend le local, le logement qui, le cas échéant, pourrait être rendu vacant par l'exercice de ce droit, lorsque ce logement est situé dans la même agglomération que l'immeuble objet de la reprise. Le propriétaire de ce logement ne peut s'y opposer s'il en a été préalablement informé, sauf pour lui à exciper de motifs sérieux et légitimes.

"Le propriétaire doit prévenir, suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire, le locataire ou l'occupant dont il se propose de reprendre le local ; ledit acte doit, à peine de nullité :

- indiquer que le droit de reprise est exercé en vertu du présent article ;

- 6 -

- préciser la catégorie dans laquelle se trouve le propriétaire ;

- fournir toutes indications utiles permettant au locataire de vérifier le bien fondé de la demande.

"Le juge doit toujours apprécier les contestations qui lui sont soumises au jour de la signification de l'acte extrajudiciaire."

Alinéas 1, 2, 3 et 4.

Ces alinéas sont adoptés.

Alinéa 5.

M. Georges PERNOT voudrait être éclairé sur une expression qui lui paraît singulièrement obscure : "...et seulement après la cessation du service ayant motivé la mutation".

M. LE PRESIDENT rappelle les déclarations faites sur ce point à l'Assemblée Nationale par M. Claudius Petit, au cours de la séance du 4 juin 1948.

L'auteur de l'amendement a voulu que le droit de reprise pût être exercé par un propriétaire (fonctionnaire, agent, ouvrier ou employé) qui, après avoir été muté ou avoir vu son service supprimé ou son entreprise fermée, entend revenir dans l'agglomération qu'il avait quittée pour les besoins de son emploi.

M. Philippe GERBER déclare ne pas voir exactement ce que cet alinéa apporte de nouveau par rapport au précédent.

M. MAMMONAT croit pouvoir donner une explication valable : il s'agirait non pas de la suppression d'un service entier ou de la fermeture d'une entreprise dans sa totalité, mais de la cessation des activités d'un individu déterminé au sein de ce service ou de cette entreprise.

M. Georges PERNOT propose, en conséquence, d'améliorer la rédaction de l'alinéa qui serait ainsi libellé :

.../...

"Ces dispositions s'appliquent également aux fonctionnaires, agents, ouvriers ou employés mutés ou ayant été mutés pour les besoins du service, lorsque l'immeuble objet de la reprise est situé dans l'agglomération où ils habitaient avant la mutation. En ce cas, le droit de reprise ne pourra être exercé qu'après la cessation de service résultant de la mutation".

L'alinéa 5 ainsi modifié est adopté.

Alinéas 6 et 7.

Ces alinéas sont adoptés.

Alinéa 8.

M. VITTORI pense que les vieillards sont déjà susceptibles d'être protégés par les dispositions des articles 12 et 13. On risque, en étendant ainsi les catégories protégées, d'agir contre ceux-là même que l'on veut défendre.

M. MAIRE demande à la Commission de bien vouloir abaisser l'âge requis à soixante ans pour les personnes infirmes. Il suggère, pour l'alinéa 8, la nouvelle rédaction suivante :

"6°- Personnes âgées de plus de soixante-cinq ans à condition de justifier d'une activité professionnelle de quinze années au moins ; cet âge sera ramené à soixante ans si elles peuvent en outre justifier de leur inaptitude au travail telle qu'elle est prévue par l'ordonnance du 12 février 1945."

L'alinéa 8 est adopté dans cette rédaction.

Alinéa 9.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX estime inique cette mesure de faveur ou trop partielle ou injustifiée, en raison de l'existence d'autres catégories de veuves au moins aussi intéressantes : veuves de fusillés et de déportés, par exemple.

- 8 -

M. Georges PERNOT propose même de substituer purement et simplement ces catégories à celle envisagée par l'Assemblée Nationale.

M. LE PRESIDENT hésiterait à approuver cette suppression.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX suggère donc pour l'alinéa 9 la rédaction suivante :

"7°- Veuves âgées de plus de soixante-cinq ans, à condition que le mariage ait été célébré cinq ans au moins avant le décès du mari ; veuves de guerre, veuves de fusillés, ou de déportés, quel que soit leur âge."

L'alinéa 9 ainsi amendé est adopté.

Alinéa 10

Cet alinéa est adopté.

Alinéa 11.

M. GIACOMONI demande que l'on intègre à cette catégorie les anciens combattants.

MM. VITTORI, BOIVIN-CHAMPEAUX et MAMMONAT estiment qu'une telle disposition donnerait une extension par trop grande au nombre des personnes protégées.

M. MAMMONAT pense que l'on pourrait pourtant mentionner les mutilés au taux d'invalidité de 80 %. Il propose donc la rédaction suivante pour l'alinéa :

"9°- Sinistrés, réfugiés, prisonniers, déportés au taux d'invalidité de 80 % au moins, ayant perdu l'usage de leur habitation, locataires ou occupants évincés en application de l'article 13 et du présent article".

Cette proposition est acceptée.

M. MOLLE demande ce qu'il faut exactement entendre par l'expression : "...ayant perdu l'usage de leur habitation".

Pour cette raison, l'alinéa 11 est réservé.

Alinéas 12 et 13.

Ces alinéas sont adoptés en première lecture.

Alinéa 14.

M. LE PRÉSIDENT rappelle la discussion précédente à propos des trois derniers alinéas de l'article 13. Il y aurait sans doute lieu de supprimer, comme au quatrième alinéa de cet article 13; la formule : "...lorsque ce logement est situé dans la même agglomération que l'immeuble objet de la reprise".

L'alinéa 14 est réservé dans les mêmes conditions que les trois derniers alinéas de l'article 13.

Alinéa 15.

M. Georges PERNOT demande ce qu'il faut entendre par les "indications utiles permettant de vérifier le bien-fondé de la demande".

M. BOIVIN-CHAMPEAUX pense qu'il ne peut s'agir que des pièces justifiant l'appartenance du propriétaire à l'une des catégories protégées.

M. CARCASSONNE fait remarquer que l'on ne fixe pas le délai ouvert au locataire pour contester la validité du congé.

L'alinéa 15 est adopté.

Alinéa 16.

Cet alinéa est adopté en première lecture.

M. de FELICE demande si la Commission renonce bien à instituer une hiérarchie entre les diverses catégories protégées.

M. LE PRÉSIDENT répond que cela va de soi, étant

donné la modification apportée ce matin au premier alinéa de l'article 13 bis.

Sauf les réserves faites sur certains alinéas, l'article 13 bis est considéré comme adopté.

Article 14

L'article 14 est adopté sans modification.

Article 14 bis.

"Le droit de reprise reconnu au propriétaire par les articles 13 et 13 bis de la présente loi ne peut pas être exercé contre celui qui occupe un local dans lequel il exerce, au vu et au su du propriétaire et avec son accord au moins tacite, sa profession.

"Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux locataires ou occupants entrés dans les lieux postérieurement à la publication de la présente loi, qu'ils soient locataires ou occupants au moment où le droit de reprise est exercé."

M. BOIVIN-CHAMPEAUX pense que le deuxième alinéa de cet article est devenu sans portée, après la modification apportée par la Commission au premier alinéa de l'article 3.

M. MAMMONAT en suggère la disjonction.

L'alinéa 2 est disjoint.

L'article 14 bis est adopté ainsi modifié.

Article 14 bis A (nouveau)

M. LE PRESIDENT rappelle que certaines remarques avaient été présentées lors d'une précédente séance par MM. Mammonat et Georges Pernot, touchant l'ordre de reprise en cas de pluralité de locaux.

- 11 -

M. MAMMONAT a consigné les siennes dans le texte suivant :

"En cas de pluralité de locaux loués ou occupés, susceptibles d'être repris, le propriétaire est tenu d'exercer son droit de reprise sur celui qui est occupé par le plus petit nombre de personnes".

M. MAIRE se montre favorable à une disposition de ce genre, consacrant les droits prééminents de la famille.

M. Georges PERNOT propose une mesure du même ordre au cas où des travaux importants auraient été accomplis par certains locataires dans les locaux qu'ils habitent.

Il suggère le texte suivant :

"Dans tous les cas où le propriétaire qui entend exercer le droit de reprise a le choix entre plusieurs locaux situés dans le même immeuble et sensiblement équivalents, son droit ne sera pas opposable à l'occupant qui, antérieurement à la promulgation de la présente loi, a fait exécuter dans les lieux loués, avec l'agrément du propriétaire, des travaux dont le prix dépasse cinq années de loyer."

La Commission adopte les deux textes qui lui sont soumis et qui constitueront un article 14 bis A (nouveau).

Article 14 ter

"Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire ou locataire principal qui, obligé de quitter provisoirement son logement l'a loué ou sous-loué sous la condition, écrite et acceptée par le preneur, qu'il pourrait reprendre les lieux à sa demande."

M. de FELICE craint que cet article ne soit à l'origine de pratiques frauduleuses, les propriétaires en venant à exiger toujours l'engagement dont il est question qui deviendrait, en quelque sorte, une clause de style.

La Commission adopte cet article sans modification.

.../...

- 12 -

Article 14 ter A (nouveau)

M. FOURRE voudrait qu'un article 14 ter A (nouveau), ainsi libellé, fut adopté :

"En cas d'expulsion prononcée contre une famille française prioritaire pour le logement, en faveur d'un ressortissant étranger n'ayant pas acquis de titre à la reconnaissance nationale, le juge pourra décider qu'il sera sursis à l'exécution de l'expulsion jusqu'à ce qu'un local suffisant ait été mis à la disposition de l'expulsé."

"Ce sursis sera de droit si l'expulsé est père de trois enfants au moins, vivant avec lui, ou si l'étranger est ressortissant d'une puissance ex ennemie.

"Le bénéfice du sursis ne pourra être accordé que si le bénéficiaire jouit des lieux en bon père de famille et ne rentre pas dans une des catégories visées par la loi n° 46-941 du 7 mai 1946."

M. Georges PERNOT pense que la loi invoquée précisément par M. Fourré lui donne toute satisfaction.

M. de FELICE précise que les conventions internationales rendent cette loi inapplicable ; des décisions de la Cour de Cassation le prouvent suffisamment.

M. Georges PERNOT craint qu'une disposition de l'ordre de celle suggérée par M. Fourré ne suscite de graves complications internationales.

La Commission décide, en conséquence, de ne pas prendre en considération l'amendement de M. Vittori.

Article 14 quater (nouveau)

M. VITTORI propose d'insérer dans le texte du projet de loi un article 14 quater (nouveau) ainsi conçu :

"Sont exclus des dispositions prévues au présent chapitre les propriétaires condamnés à la dégradation nationale à titre principal ou accessoire."

M. de FELICE expose qu'il serait alors juste d'exclure parallèlement du droit au maintien dans les lieux les locataires condamnés à la même peine.

- 13 -

M. Georges PERNOT déclare qu'à son sentiment, une telle disposition n'a nullement sa place dans une loi des loyers.

M. MAMMONAT insiste pour que l'amendement de M. Vittori soit pris en considération. S'il comporte des défauts du point de vue juridique, il est du moins profondément humain ; combien, en effet, serait-il choquant de voir un propriétaire collaborateur exercer son droit de reprise contre un locataire qui a bien mérité de la patrie, ou n'a pas démerité.

M. LE PRÉSIDENT soutient ce point de vue.

M. Georges PERNOT estime qu'il serait inique de frapper toute une famille sous prétexte que son chef n'a pas toujours eu une conduite irréprochable.

On risquerait, par ailleurs, de semer ainsi de nouveaux ferment de discorde entre propriétaires et locataires.

M. de FELICE ajoute, se plaçant sur le plan juridique, qu'il ne saurait approuver une disposition tendant à infliger à un individu qui est passé en justice de nouvelles peines non prévues par la loi en vertu de laquelle il a été condamné.

M. Georges PERNOT pense que l'on pourrait envisager le cas où les locaux ont été réquisitionnés après la libération.

Il ne se montrerait pas défavorable à cette disposition modérée dans son application.

A la suite d'un vote à mains levées, par onze voix contre dix, l'amendement de M. Vittori est repoussé par la Commission. Toutefois, la Commission accepte à l'unanimité le principe formulé par M. Georges Pernot, ne visant que les propriétaires condamnés à la dégradation nationale à titre principal ou accessoire et dont les locaux ont été réquisitionnés.

M. LE RAPPORTEUR est chargé de mettre en forme cette disposition.

.../...

- 14 -

Article 15

"Restent valables tous les congés donnés en application de l'article 9 de l'ordonnance du 11 octobre 1945, des lois des 28 mars 1947, 30 juillet 1947 modifiée et 27 décembre 1947.

"Toutes les demandes formées en application des mêmes textes seront poursuivies et jugées conformément aux dispositions et à la procédure prévues par la loi en vertu de laquelle l'action a été engagée."

M. Georges PERNOT pense nécessaire d'ajouter à l'énumération la loi du 29 juin 1948.

Sa suggestion est approuvée.

M. de FELICE ne cache pas son hostilité au principe de l'alinéa 2. Son adoption permettrait que, dans le même temps, des demandes ayant même objet soient poursuivies et jugées en vertu de dispositions et de procédures non unifiées.

M. LE PRÉSIDENT fait remarquer qu'au cas où la suppression de l'alinéa serait décidée, il conviendrait de le remplacer expressément par une formule contraire. La simple disjonction ne réglerait pas le problème qui se pose.

M. Georges PERNOT pense qu'il y aurait intérêt à distinguer en la matière les questions de forme et de fond du droit.

L'article 15 est réservé.

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance qui est fixée à cet après-midi à 15 heures 30.

La séance est levée à 12 heures 30.

Le Président,

ee aw o

E.F.
CONSEIL
DE LA
RÉPUBLIQUE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

PARIS, LE

COMMISSION DE LA JUSTICE ET DE LEGISLATION
CIVILE, CRIMINELLE ET COMMERCIALE

Présidence de M. Marcel WILLARD , Président

2ème séance du jeudi 1er juillet 1948

La séance est ouverte à 16 heures 20

Présents : MM. AUSSÉL, BOIVIN-CHAMPEAUX, CHERRIER, COLARDEAU,
COURRIÈRE, De FELICE, FOURRE, GIACOMONI, Mme GI-
RAULT, MM. LAURENTI, Georges MAIRE, MAMMONAT,
MOLLE, Georges PERNOT, VITTORI, Marcel WILLARD.

Excusé : M. CHAUMEL.

Suppléants: MM. Philippe GERBER, de M. RAUSCH ;
De MONTGASCON, de M. CARLES ;
ROCHETTE, de M. SIMARD.

Absents : MM. BARDON-DAMARZID, BERTHELOT, BORDENEUVE,
CARCASSONNE, CHARLET, FOURNIER, HAURIOU, MINVIELLE
PIALOUX, SABLE.

.../...

- 2 -

ORDRE DU JOUR

Suite de l'examen du projet de loi (N° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

COMPTE-RENDU

Loyers.- (Suite)

M. le PRESIDENT invite ses collègues à poursuivre l'examen du projet de loi (N° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, portant modification et codification de la législation des loyers.

Il fait connaître que M. BODARD, Directeur des affaires civiles et du Sceau au Ministère de la Justice, se tient à la disposition de la Commission.

M. BODARD qui est accompagné de M. MARION, magistrat du Ministère de la Justice, est introduit à 16 heures 35.

Article 15

" Restent valables tous les congés donnés en application de l'article 9 de l'ordonnance du 11 octobre 1945, des lois des 28 mars 1947, 30 juillet 1947 modifiée et 27 décembre 1947.

"Toutes les demandes formées en application des mêmes textes seront poursuivies et jugées conformément aux dispositions et à la procédure prévues par la loi en vertu de laquelle l'action a été engagée."

M. BOIVIN-CHAMPEAUX demande à M. BODARD des précisions sur le point de savoir comment seront réglées les procédures en cours à la date de la promulgation de la présente loi et dont il est fait état à l'article 15.

M. BODARD fait savoir que l'Assemblée Nationale a maintenu la validité des congés donnés en application des

- 3 -

lois antérieures afin que ceux qui avaient engagé une instance et exposé des frais, parfois importants, ne l'aient pas fait en pure perte.

D'autre part, afin de ne pas provoquer le dessaisissement du Juge actuellement compétent, l'Assemblée a prévu que les demandes formées seraient poursuivies et jugées conformément aux dispositions et à la procédure prévues par la loi en vertu de laquelle l'action a été engagée.

M. le PRESIDENT reconnaît fort légitime le souci qui a inspiré l'Assemblée Nationale. Cependant, il fait observer que, aux termes de l'article 59 bis du présent projet, les dispositions du titre I seront d'ordre public. Il est difficile de concevoir que plusieurs lois, dont une d'ordre public, puissent s'appliquer simultanément.

M. BODARD signale que M. le Garde des Sceaux a pris position contre le second alinéa de l'article 15, pour les raisons indiquées par M. le PRESIDENT.

M. le PRESIDENT demande quelle est la position de M. le Garde des Sceaux sur les dispositions du premier alinéa de l'article.

M. BODARD estime que là se pose une question d'interprétation. Si les congés rendus en application des lois antérieures sont conformes, quant à l'exercice du droit de reprise, aux conditions de fond prévues par la loi nouvelle, il n'y a pas lieu de les faire tomber, la disposition d'ordre public étant respectée.

Si, au contraire, on interprète le texte de l'Assemblée comme consacrant la validité des congés quelle que soit la nature du droit de reprise, l'alinéa premier ne peut être maintenu.

De toute façon, il convient d'apporter une précision dans la rédaction pour choisir un des termes de l'alternative.

M. le PRESIDENT demande alors des précisions quant à la signification des mots "locaux affectés à l'exercice d'une fonction publique" figurant à l'article 2.

M. BODARD répond qu'il s'agit de locaux loués à des percepteurs, receveurs de l'enregistrement, à la fois pour l'habitation et l'exercice de leur fonction. Il ajoute que

- 4 -

l'assimilation faite par l'article 2 entre les locaux administratifs et ceux affectés à une fonction publique est extrêmement grave, les occupants de ces premiers locaux ne jouissant pas d'un maintien dans les lieux de longue durée.

M. De FELICE attire alors l'attention de M. BODARD sur la rédaction du paragraphe 1^o de l'article 6 : "qui ont fait ou feront l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive ayant prononcé leur expulsion, soit par application du droit commun, soit pour l'une des causes et aux conditions admises par la présente loi, etc..."

Il semblerait que des expulsions aient pu être prononcées pour des causes non prévues à l'époque considérée puisque la nouvelle loi n'était pas encore née.

M. BODARD pense que, pour éviter toute ambiguïté, il conviendrait de rédiger, comme suit, cette phrase : "qui ont fait l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive ayant prononcé leur expulsion, par application du droit commun, ou qui feront l'objet d'une semblable décision pour l'une des causes ou conditions admises par la présente loi...".

Par ailleurs, il appelle l'attention de la Commission sur la disposition du paragraphe 5^o qui oblige l'administration à reloger les occupants expulsés à la suite d'une déclaration d'utilité publique.

Pour la bonne exécution des travaux d'intérêt public, il est nécessaire que cette obligation de relogement ne soit pas imposée.

M. le PRÉSIDENT fait savoir que la Commission a déjà pris une position sur cette question.

M. le PRÉSIDENT demande des précisions sur la signification des mots "stations balnéaires en voie de classement" figurant au paragraphe 10^o.

M. BODARD déclare qu'il se renseignera sur les modalités de la procédure du classement.

M. le PRÉSIDENT demande à M. BODARD son avis sur le point suivant : il semble que les dispositions du dernier alinéa de l'article 6 doivent s'appliquer au paragraphe 9^o et non au paragraphe 10^o ou à tout l'article, comme le laisse supposer sa place.

M. BODARD déclare que l'alinéa visé ne s'applique qu'au paragraphe 9^o. Il explique cette erreur de position par

- 5 -

l'insertion en seconde lecture du paragraphe 10^e qui formait jusque là l'article 52 quater.

M. le PRESIDENT expose que, à l'article 9, la Commission voudrait que les cours et jardins ne fussent pas affectés à la construction afin de préserver les espaces libres dans les villes.

M. BODARD pense que cela est possible. Il suggère la rédaction suivante : ".... qui veut reprendre tout ou partie des terrains, à l'exclusion des cours et jardins...".

M. le PRESIDENT signale que, à l'avant dernier alinéa de l'article 13, la Commission a estimé, sur la suggestion de M. Georges PERNOT, qu'il fallait que fût signifiée au propriétaire du bénéficiaire du droit de reprise l'action engagée par ce dernier pour reprendre les lieux.

M. BODARD déclare que cet alinéa reprend les termes du premier alinéa de l'article 11 de l'ordonnance du 11 octobre 1945 en y ajoutant les mots: "s'il en a été préalablement informé".

M. Georges PERNOT demande s'il est possible d'envisager l'intervention du propriétaire du bénéficiaire de la reprise dans la procédure de mise en oeuvre du droit de reprise et cela, dès le début, afin que le jugement soit commun à toutes les parties.

M. BODARD fait observer qu'il s'agit là de deux choses nettement distinctes :

- 1^o) d'une part, l'exercice du droit de reprise par le bénéficiaire ;
- 2^o) d'autre part, l'occupation du local laissé vacant par l'évincé.

Il est difficile qu'une même procédure règle ces deux situations.

M. Georges PERNOT met l'accent sur la nécessité de la simultanéité des deux décisions sinon l'accord de l'évincé et du bénéficiaire de la reprise pourra être fait au détriment du propriétaire de ce dernier.

M. le PRESIDENT demande à M. BODARD de bien vouloir étudier cette question.

M. BODARD accepte.

.../...

- 6 -

M. le PRESIDENT demande maintenant des précisions à M. BODARD sur la rédaction du paragraphe 7^e de l'article 13 bis.

M. BODARD propose, pour écarter toute équivoque que ce paragraphe reçoive la rédaction suivante :

"Veuves agées de plus de 65 ans, à condition que le mariage ait duré 5 ans au moins".

M. le PRESIDENT fait observer que, au paragraphe 9^e, sont visés, non seulement, les sinistrés, mais également les déportés et prisonniers "ayant perdu l'usage de leur habitation".

M. BODARD précise que, pour les sinistrés, il s'agit évidemment de la destruction de leur habitation; quant aux prisonniers ou déportés, ils doivent avoir été évincés de leur logement durant leur captivité.

M. le PRESIDENT, d'autre part, demande quelle est la signification qu'il faut attribuer à l'expression : "degré de confort" figurant au 3^e alinéa de l'article 12.

M. BODARD pense qu'il s'agit des conditions traditionnelles de confort (eau, gaz, électricité, salle de bains) et qu'il n'est pas fait allusion aux éléments détaillés qui servent de base à la détermination du prix des loyers.

M. le PRESIDENT s'inquiète de savoir si la loi sera applicable aux habitation à bon marché.

M. BODARD donne lecture de l'alinéa premier de l'article 46 qui répond parfaitement à la question posée par M. le PRESIDENT : "Seules les dispositions des chapitres premier, II, IV, V et VI du présent titre, des alinéas premier, 2, 3, 6 et 8 de l'article 47 et des alinéas premier et 2 de l'article 53 sont applicables aux constructions régies par la législation sur les habitations à bon marché, sous réserve de la règlementation spéciale les concernant."

M. Georges PERNOT demande quelques précisions sur le problème de la fixation des prix.

M. BODARD se déclare quelque peu incompétent. Il pense qu'un fonctionnaire du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme pourrait être entendu avec profit par la Commission.

.../...

- 7 -

M. MAIRE demande si l'action paulienne réservée aux créanciers par l'article 1166 du code civil, peut s'appliquer au maintien dans les lieux.

M. BODARD juge que ce droit au maintien dans les lieux est essentiellement personnel. L'article 11 du projet de loi est catégorique sur ce point. D'autre part, l'action paulienne a essentiellement pour objet de permettre au créancier de se faire payer ; or, le maintien dans les lieux ne remplit nullement ce but.

M. le PRESIDENT remercie M. BODARD de ces intéressantes précisions.

MM. BODARD et MARION se retirent à 17 heures 30.

Mme GIRAUT rappelant la réponse que vient d'apporter M. BODARD à la question posée par M. MAIRE : "le droit au maintien dans les lieux est exclusivement attaché à la personne aux termes de l'article 11," estime qu'il conviendrait d'insérer dans le projet de loi une disposition semblable touchant le droit de reprise.

M. de FELICE fait observer que le droit de reprise étant attaché intimement au droit de propriété, il est juridiquement impossible de le rendre intransmissible.

M. le PRESIDENT demande alors à ses collègues de bien vouloir se prononcer sur les dispositions de l'article 15;

Article 15

M. le PRESIDENT propose, pour l'alinéa premier, la rédaction suivante suggérée par la Chancellerie :

"Restent valables tous les congés donnés en application de l'article 9 de l'ordonnance du 11 octobre 1945, des lois des 28 mars 1947, 30 juillet 1947 modifiée et 27 décembre 1947 lorsque le droit de reprise exercé sera conforme aux conditions de fond prévues par la présente loi".

M. Georges PERNOT signale que le congé peut être donné pour d'autres motifs que l'intention d'exercer un droit de reprise.

M. Philippe GERBER pense qu'il est plus simple de valider les congés déjà donnés.

- 8 -

M. BOIVIN-CHAMPEAUX fait observer que l'obligation de poursuivre les instances conformément à la nouvelle procédure va entraîner le dessaisissement du juge actuellement compétent. Les frais exposés l'auront été ainsi en pure perte.

M. Philippe GERBER envisage la solution qui consiste-rait à joindre la masse des frais déjà engagés à celle des frais demandés par l'application des dépenses. Il serait même possible, ajoute-t-il, d'aménager, en ce qui concerne l'appel, une disposition transitoire.

M. le PRESIDENT consulte alors la Commission sur le point de savoir si elle désire que les procédures soient suivies conformément aux dispositions de la loi nouvelle ou des lois anciennes.

Par 13 voix contre 4, à la suite d'un vote à mains levées, il est décidé que les demandes formées seront poursuivies et jugées conformément à la procédure prévue par la nouvelle loi.

M. le PRESIDENT demande alors à ses collègues de se prononcer sur la rédaction proposée par la Chancellerie en ce qui concerne l'alinéa premier, laquelle rédaction ne permet la validation des congés que s'ils répondent aux conditions de fond prévues par la nouvelle loi.

A l'unanimité, la rédaction de la Chancellerie est adoptée.

La prochaine séance est fixée à demain, vendredi 2 juillet à 9 heures 30.

La séance est levée à 18 heures 05.

Le Président,

CONSEIL
DE LA
RÉPUBLIQUE,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

PARIS, LE

COMMISSION DE LA JUSTICE ET DE LEGISLATION
CIVILE, CRIMINELLE ET COMMERCIALE

Présidence de M. Marcel Willard, président

Première séance du vendredi 2 juillet 1948

La séance est ouverte à 9 heures 55

Présents : MM. AUSSÉL, BERTHELOT, BOIVIN-CHAMPEAUX, CARCASSONNE, CHERRIER, COURRIÈRE, de FELICE, FOURNIER, FOURRE, GIACOMONI, Mme GIRAUT, MM. LAURENTI, MAIRE, MAMMONAT, MOLLE, Georges PERNOT, VITTORI, WILLARD.

Suppléants : MM. Philippe GERBER, de M. RAUSCH, GIAUQUE, de M. CARLES.

Absents : MM. BARDON-DAMARZID, BORDENEUVE, CHARLET, CHAUMEL, COLARDEAU, HAURIOU, MINVIELLE, PIALOUX, SABLE, SIMARD.

Ordre du jour

- Suite de l'examen du projet de loi (n° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

Compte-rendu

Loyers (suite)

M. WILLARD, président, invite ses collègues à reprendre l'examen du projet de loi (n° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

Il fait connaître que M. Salaun, Directeur au Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme se tient à la disposition de la Commission pour lui fournir toutes indications utiles sur les dispositions du Chapitre III relatif aux prix.

M. Salaun, qui est accompagné de M. Marion, magistrat à l'Administration centrale du Ministère de la Justice, est introduit à 10 heures.

M. LE PRÉSIDENT demande des explications à M. Salaun sur les dispositions des articles 16 et 26.

M. SALAUN déclare que les articles 16 et suivants prévoient un reclassement des loyers alors que l'article 26, qui résulte de l'adoption par l'Assemblée Nationale d'un amendement de M. Claudius Petit, détermine le rythme des augmentations. En particulier, il est spécifié que, à l'expiration de la période de cinq années considérée, le loyer du logement type de deux pièces atteindra 12 % du salaire départemental servant de base au calcul des allocations familiales.

M. LE PRÉSIDENT demande à M. Salaun de bien vouloir donner un exemple concret.

M. SALAUN précise que le loyer du logement type de deux pièces (cuisine non comprise), loué actuellement 3.300 francs par an, atteindra 5.060 francs au 1er janvier 1949 et, en 1954, 15.180 francs.

M. LE PRÉSIDENT voudrait savoir quelles sont les bases de ces évaluations.

M. SALAUN déclare qu'il a puisé les renseignements dans les rapports des commissions départementales des loyers dont les travaux ont, d'ailleurs, largement inspiré le Conseil Économique.

- 3 -

Il ajoute que la banlieue parisienne fournit les exemples les plus intéressants pour donner des indications moyennes.

M. LE PRESIDENT demande à M. Salaun s'il pourrait donner à la Commission des renseignements analogues à ceux qu'il vient de fournir en prenant pour exemple quatre ou cinq types d'habitations situées tant à Paris qu'en province.

M. SALAUN répond par l'affirmative.

M. Georges PERNOT voudrait connaître la définition du "confort réduit" dont il est fait mention au premier alinéa de l'article 26.

M. SALAUN précise qu'il s'agit d'un logement comprenant une installation d'électricité, un poste d'eau et les W.C. à l'intérieur.

M. Georges PERNOT montre la complexité du système d'évaluation de la valeur locative institué par le projet soumis aux délibérations de la Commission.

M. SALAUN fait observer que c'est là le fond du problème. Doit-on majorer les prix actuels en les affectant d'un certain coefficient ou doit-on reclasser les valeurs locatives ?

Chaque système comporte des avantages et des inconvénients.

Le premier (majoration des prix actuels), s'il est plus simple, présente l'inconvénient d'accuser l'anarchie qui règne aujourd'hui dans le domaine des loyers.

Le second (reclassement) détermine la valeur exacte mais est extrêmement complexe.

M. LE PRESIDENT demande s'il est possible de fixer d'ores et déjà un pourcentage moyen d'augmentation qui serait atteint en 1954.

M. SALAUN estime qu'il faut compter sur une augmentation moyenne de 400 %.

M. Georges PERNOT redoute les difficultés qui surgiront au moment de la fixation des coefficients.

M. SALAUN fait remarquer que le troisième avis du Conseil Economique (A.N. 1ère législature n° 4205) contient, à ce sujet, des précisions du plus grand intérêt.

M. de FELICE demande à quelle superficie correspond le logement type de deux pièces.

M. SALAUN estime la surface non corrigée de ce logement à 40 mètres carrés.

M. Georges PERNOT aimerait que, avant de voter un texte qui laisse une grande liberté au Gouvernement, le Conseil de la République eût connaissance des intentions générales qui présideront à l'élaboration des décrets.

M. SALAUN déclare que, dès le début de la semaine prochaine, il tiendra à la disposition de la Commission un certain nombre de tableaux montrant sur des exemples concrets le jeu des divers coefficients.

M. LE PRESIDENT remercie M. Salaun.

Ce dernier se retire à 11 heures 05.

M. LE PRESIDENT pense que, pour attendre les informations promises par M. Salaun, il convient de résERVER le chapitre III.

La Commission unanime se range à son avis.

M. LE PRESIDENT propose que l'examen se poursuive. Cette suggestion est acceptée.

Chapitre IV

Des locations et sous-locations en meublé.

Article 27.

"Le locataire, sous-locataire ou occupant de bonne foi d'un local meublé bénéficie du maintien dans les lieux dans les termes et conditions prévus aux chapitres premier et II du présent titre.

"Toutefois, le bénéfice de ce maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire ou au locataire principal qui justifie avoir loué ou sous-loué un local constituant son domicile.

- 5 -

"En cas de sous-location partielle, ce bénéfice n'est pas non plus opposable au locataire principal, lorsque les locaux occupés forment avec l'ensemble des lieux un tout indivisible. Il n'est opposable au propriétaire que pendant la durée du maintien dans les lieux du locataire principal.

"Le bénéfice de ce maintien dans les lieux n'est pas non plus opposable au propriétaire si celui-ci peut faire la preuve qu'il avait accueilli le locataire en raison de circonstances exceptionnelles pour une location provisoire. Toutefois, cette dernière disposition ne pourra être opposée à ceux dont le domicile a été détruit par fait de guerre et n'a pas encore été reconstruit.

"Dans tous les cas, à partir de l'expiration du bail ou de la location verbale, le bailleur pourra, à l'encontre du locataire ou du sous-locataire bénéficiaire du maintien dans les lieux, reprendre son mobilier, s'il justifie qu'il en a besoin pour sa propre installation ou celle de ses ascendants ou descendants."

Alinéa premier.

L'alinéa est adopté sans modification.

Alinéas 2 et 3.

M. LE PRÉSIDENT déclare qu'il ne comprend pas très bien la signification de ces alinéas résultant de l'adoption, à l'Assemblée Nationale, d'un amendement de M. Minjoz.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX croit qu'il s'agit là de protéger le propriétaire qui a loué ou sous-loué une partie de son local personnel.

M. LE PRÉSIDENT propose que les deux alinéas soient réservés afin de consulter M. le Président Grimaud sur cette question.

Il en est ainsi décidé.

Alinéa 4.

M. FOURRE voudrait que les dispositions de cet alinéa, favorables aux sinistrés fussent étendues aux locataires et occupants de locaux nus.

M. LE PRÉSIDENT fait remarquer que l'article 27 et le chapitre IV visent les locations en meublé. Il ne saurait

être question d'introduire, dans l'article 27, une disposition relative aux locaux nus.

M. de FELICE pense que cette disposition pourrait s'intégrer à l'article 3.

M. LE PRESIDENT déclare que la question sera évoquée lors de la seconde lecture de l'article 3.

L'alinéa 4 est adopté.

Alinéa 5.

M. Georges PERNOT déplore qu'aucun préavis ne soit exigé pour la reprise du mobilier par le propriétaire.

Il propose que l'alinéa soit complété par la disposition suivante : "Il devra, en ce cas, donner préavis d'un mois par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception".

Avec cette modification, l'alinéa 5 est adopté à l'unanimité.

M. LE PRESIDENT propose maintenant d'aborder l'étude du Chapitre V relatif à la procédure.

Cette proposition est acceptée.

Chapitre V

De la procédure

Article 32

"Sous réserve des dispositions de l'article 12, toutes les contestations relatives à l'application du présent titre sont instruites et jugées suivant les règles et dispositions ci-après.

"Toutefois, la juridiction des référés reste compétente dans les conditions prévues par les articles 806 et suivants du Code de procédure civile.

"Les contestations relatives au louage d'immeubles et afférentes aux rapports juridiques non réglés par la présente loi, sont, lorsqu'elles sont soulevées à l'occasion d'une instance engagée conformément aux règles et dispositions du présent titre, instruites et jugées par la juridiction

saisie de cette instance selon la même procédure".

M. CARCASSONE estime qu'il y a lieu de supprimer, au début de l'article, les mots "Sous réserve des dispositions de l'article 12". En effet, l'article 12 renvoie au chapitre V.

Il conviendrait, de même, de supprimer à l'article 12 (alinéa 11) les mots : "...sous réserve des dispositions suivantes".

Cette suggestion est adoptée à l'unanimité.

L'article 32, ainsi modifié, est adopté.

Article 33

"Le juge de paix, saisi par la partie la plus diligente, connaît de toutes les contestations auxquelles les dispositions de la présente loi peuvent donner lieu, lorsque le montant du loyer annuel au jour de la demande n'excède pas 10.000 francs, charges non comprises, ou, s'agissant de locations en meublé, lorsque le montant du loyer mensuel n'excède pas 2.000 francs.

"Le juge de paix compétent est celui du lieu de l'immeuble.

"Les parties peuvent se faire représenter par un avocat régulièrement inscrit, par un avoué, ou assister par un agréé au Tribunal de commerce ou par tout mandataire de leur choix, réserve faite des interdictions prévues par les lois particulières.

"La citation est précédée d'une tentative de conciliation dans les termes de l'article 17 de la loi du 25 mai 1838, modifiée par la loi du 2 mai 1855.

"Le juge saisi peut, en tout état de cause, concilier les parties. Les conventions des parties, insérées au procès-verbal de conciliation, ont force exécutoire.

"Faute de comparution ou de représentation ou à défaut de conciliation, l'affaire est portée par le juge de paix à son audience.

"L'audience n'est pas publique. Seul le jugement est prononcé en audience publique.

"L'opposition aux décisions rendues par défaut n'est recevable que dans les huit jours de la date de leur signification. La décision qui intervient est réputée contradictoire.

"Appel peut être interjeté dans les quinze jours de la date de la signification de la décision. Il est instruit et jugé conformément aux dispositions des articles 404 et suivants du Code de procédure civile.

"Les décisions rendues sont exécutoires par provision sans caution, à moins qu'il n'en soit autrement ordonné".

M. LE PRESIDENT rappelle que, lors de l'échange de vues officieux qui s'est déroulé le 1er juin 1948, la Commission s'est montrée favorable à une élévation du taux de la compétence du juge de paix.

M. Georges PERNOT fait observer que, au troisième alinéa, il est prévu que les parties peuvent se faire assister... par tout mandataire de leur choix, juridiquement un mandataire représente mais n'assiste pas.

D'autre part, il n'y a pas de raisons valables pour que l'agréé au Tribunal de commerce soit maintenu au nombre des représentants.

Il propose, en conséquence, la suppression des mots : "ou assister par un agréé au Tribunal de commerce".

Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

M. CARCASSONNE demande que les huissiers soient habilités à représenter les parties.

M. Georges PERNOT fait remarquer que le rôle essentiel de ces officiers ministériels est de signifier des actes et non de représenter une personne en justice.

M. Philippe GERBER reconnaît que la suggestion de M. Carcassonne peut offrir un réel intérêt pour les habitants de cantons ruraux fort éloignés du chef-lieu de département.

M. MAIRE propose que l'on ajoute à l'alinéa 3 le membre de phrase suivant : "Dans les cantons où ne réside

ni avocat, ni avoué, les parties peuvent également se faire représenter par un huissier".

M. LE PRESIDENT se demande si les "interdictions prévues par les lois particulières" dont il est question à l'alinéa 3 ne visent pas les huissiers.

M. CARCASSONNE ne le croit pas. Il signale que ces interdictions sont réglementées, pour les affaires ressortissant à la compétence du juge de paix, par la loi du 25 mai 1838, dans son article 18.

M. de FELICE rappelle que la Commission avait décidé de supprimer le septième alinéa ainsi conçu :

"L'audience n'est pas publique. Seul le jugement est prononcé en audience publique."

Cette suppression est ordonnée à l'unanimité.

La prochaine séance est fixée à cet après-midi à 14 heures 30.

La séance est levée à 12 heures 10.

Le Président,

et au

E.P.
**CONSEIL
 DE LA
 RÉPUBLIQUE**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

PARIS, LE

COMMISSION DE LA JUSTICE ET DE LEGISLATION
 CIVILE, CRIMINELLE ET COMMERCIALE

Présidence de M. Marcel WILLARD, Président

2ème séance du vendredi 2 juillet 1948

La séance est ouverte à 14 heures 50.

Présents : MM. AUSSÉL, CARCASSONNE, CHERRIER, COLARDEAU,
 COURRIÈRE, De FELICE, FOURNIER, FOURRE, Mme GIRAUT,
 MM. LAURENTI, Georges MAIRE, MAMMONAT, Georges
 PERNOT, VITTORI, Marcel WILLARD.

Délégués : M. FOURNIER, par M. MOLLE.
 M. MAIRE, par M. PIALOUX.

Suppléants : M. GIAUQUE, de M. CARLES.
 M. Philippe GERBER, de M. RAUSCH.

Absents : MM. BARDON-DAMARZID, BERTHELOT, BOIVIN-CHAMPEAUX,
 BORDENEUVE, CHARLET, CHAUMEL, GIACOMONI, HAURIOU,
 MINVIELLE, SABLE, SIMARD.

- 2 -

ORDRE DU JOUR

- Suite de l'examen du projet de loi (N° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.
-

COMPTE-RENDU

Loyers (suite) ..

M. le PRESIDENT invite ses collègues à poursuivre l'examen du projet de loi (N° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

L'article 32 a été adopté ce matin.

Article 33

"Le juge de paix, saisi par la partie la plus diligente, connaît de toutes les contestations auxquelles les dispositions de la présente loi peuvent donner lieu, lorsque le montant du loyer annuel au jour de la demande n'excède pas 10.000 francs, charges non comprises, ou, s'agissant de locations en meublé, lorsque le montant du loyer mensuel n'excède pas 2.000 francs.

*Le juge de paix compétent est celui de l'immeuble.

Les parties peuvent se faire représenter par un avocat régulièrement inscrit, par un avoué, ou assister par un agréé au Tribunal de commerce ou par tout mandataire de leur choix, réserve faite des interdictions prévues par des lois particulières.

"La citation est précédée d'une tentative de conciliation dans les termes de l'article 17 de la loi du 25 mai 1838, modifiée par la loi du 2 mai 1855.

* Le juge saisi peut, en tout état de cause, concilier

- 3 -

les parties. Les conventions des parties, insérées au procès-verbal de conciliation, ont force exécutoire.

"Faute de comparution ou de représentation ou à défaut de conciliation, l'affaire est portée par le juge de paix à son audience.

"L'audience n'est pas publique. Seul le jugement est prononcé en audience publique.

"L'opposition aux décisions rendues par défaut n'est recevable que dans les huit jours de la date de leur signification. La décision qui intervient est réputée contradictoire.

"Appel peut être interjeté dans les quinze jours de la date de la signification de la décision. Il est instruit et jugé conformément aux dispositions des articles 404 et suivants du Code de procédure civile.

"Les décisions rendues sont exécutoires par provision sans caution, à moins qu'il n'en soit autrement ordonné."

M. FOURRE demande que la compétence du juge de paix soit générale en premier ressort. Il pense rendre ainsi la procédure plus économique et plus rapide.

M. Georges PERNOT précise que les questions de loyers sont souvent très graves. Il faut donner toutes garanties aux parties et le tribunal civil a celle de la collégialité.

M. De FELICE craint que l'adoption du système préconisé par M. FOURRE ne conduise à un inextricable embouteillage des justices de paix. Une augmentation raisonnable du taux de compétence paraît être suffisante.

M. le PRÉSIDENT fait remarquer que, en Belgique, le juge de paix est compétent pour statuer sur toutes les questions de loyers qui lui sont soumises, à charge d'appel. L'amendement de M. FOURRE tend à introduire ce système dans notre procédure.

M. Philippe GERBER rappelle que, dans de nombreux cantons, il n'y a qu'un suppléant qui, souvent, est le maire de la commune, soumis à toutes les influences.

D'autre part, certains juges de paix itinérants ont juridiction sur trois ou quatre cantons. Les nombreux litiges nés de l'application de la législation sur les loyers

- 4 -

augmenteront considérablement l'importance et la durée de ces audiences foraines, en sorte que l'adoption de la proposition de M. FOURRE irait à l'encontre du but recherché : la rapidité de la procédure.

M. Georges PERNOT fait remarquer que, aux termes de l'article 33 (avant-dernier alinéa), l'appel est jugé conformément aux dispositions des articles 404 et suivants du code de procédure civile, c'est à dire suivant la procédure sommaire qui est extrêmement rapide.

D'autre part, l'article 36 prévoit que tous les actes seront dispensés du timbre et enregistrés gratis.

M. MAIRE signale que, dans son département, certains juges de paix doivent traiter les affaires de 7 ou 8 cantons. Par ailleurs, il ne faut pas oublier qu'ils ont également à présider les tribunaux paritaires cantonaux des baux ruraux.

M. FOURRE maintient sa proposition.

M. le PRÉSIDENT met cette proposition aux voix.

Elle est repoussée, par 12 voix contre 8, à la suite d'un vote à mains levées.

M. VITTORI demande la création d'une commission paritaire de pré-conciliation, composée de 3 propriétaires et de 3 locataires, à l'exclusion de tout magistrat.

M. Georges PERNOT craint que la proposition de M. VITTORI n'alourdisse la procédure. Il ne croit pas à l'efficacité du travail de telles commissions.

M. Georges MAIRE redoute l'incompétence des membres de ces commissions. D'autre part, les indemnités de déplacement qui devraient être versées seraient un lourd fardeau pour le Trésor sans grand profit pour les justiciables.

M. FOURRE pense que la proposition de M. VITTORI pourrait éviter l'encombrement des justices de paix, de nombreux litiges étant réglés à l'amiable avant toute action judiciaire.

M. De FELICE fait remarquer que la conciliation doit être tentée par le juge à qui appartient le pouvoir de rendre la décision. Une pré-conciliation tentée par des personnes étrangères, en cas d'échec, à la suite de l'affaire ne sera

- 5 -

jamais couronnée de succès.

Seule, serait acceptable, une procédure analogue à celle qui est employée en matière prud'hommale où au sein du Bureau de conciliation, il y a un Président qui participe aux travaux du bureau de jugement.

M. le PRESIDENT met aux voix la proposition de M. VITTORI. Cette proposition est repoussée par 12 voix contre 8, à la suite d'un vote à mains levées.

M. VITTORI soutient la même proposition mais en prévoyant, cette fois ci, que le juge de paix sera président de la commission de pré-conciliation.

M. le PRESIDENT met aux voix la nouvelle proposition de M. VITTORI. Elle est rejetée par 12 voix contre 8, à la suite d'un vote à mains levées.

M. le PRESIDENT rappelle que la Commission avait été unanime à estimer qu'il y avait lieu d'élever le taux de la compétence du juge de paix.

Il propose les chiffres de 30.000 et 6.000 francs (au lieu de 10.000 et 6.000 francs), un projet de loi actuellement à l'étude prévoyant ces sommes comme limite de la compétence du juge de paix.

M. Georges PERNOT se montre favorable à l'alignement de la compétence en matière de loyers sur le chiffre qui aurait été envisagé pour la fixation de la compétence générale du juge de paix.

Il fait cependant remarquer que l'action ne porte pas sur un capital mais sur le revenu d'un capital qu'est le loyer. La distinction a toujours été faite.

M. le PRESIDENT consulte la Commission sur le point de savoir si elle accepte les chiffres ci-dessus énoncés, sous réserve qu'ils constituent la limite envisagée par la Chancellerie, pour la compétence générale.

La Commission, à l'unanimité, adopte ces chiffres.

M. MAIRE propose que l'on indique, à la suite du 4^e alinéa, que "les parties seront convoquées par lettre recommandée du greffier, au moins 15 jours à l'avance", en reprenant les termes de l'article 5 de la loi du 1er avril 1926. Cette suggestion est acceptée.

- 6 -

M. le PRÉSIDENT fait observer que les délais prévus pour faire opposition et interjeter appel sont plus courts que les délais de droit commun.

M. Philippe GERBER trouve ces délais suffisants.

M. FOURRE pense qu'il conviendrait de porter de 15 jours à 30 jours le délai d'appel.

M. Georges PERNOT fait observer que le délai d'appel ne court qu'à compter de la signification ; or, celle-ci demande souvent quinze jours ou trois semaines. Il ne s'oppose pas à la suggestion de M. FOURRE.

M. le PRÉSIDENT consulte la Commission.

La suggestion de M. FOURRE est adoptée à l'unanimité.

En conséquence, le délai de 15 jours est porté à trente jours.

M. CARCASSONNE fait remarquer que la rédaction des alinéas 8 et 9 laisse entendre que l'opposition faite et l'appel interjeté avant la signification ne seraient pas valables.

Il propose, pour éviter toute difficulté d'interprétation, de rédiger comme suit l'alinéa 8 :

"L'opposition aux décisions rendues par défaut est recevable, au plus tard, dans les huit jours de la date de leur signification. La décision qui intervient est réputée contradictoire".

De même, le début de l'alinéa 9 serait ainsi rédigé : "Appel peut être interjeté dans les trente jours au plus tard de la signification --"(la suite sans changement).

La suggestion de M. CARCASSONNE est acceptée, à l'unanimité.

M. Georges PERNOT propose la disjonction du dernier alinéa visant l'exécution de la décision. Il convient de laisser, dans ce domaine, toute liberté au juge d'ordonner l'exécution provisoire ou non.

La proposition de M. Georges PERNOT est acceptée à l'unanimité.

- 7 -

M. Philippe GERBER fait observer que, en l'absence d'indication contraire, le ministère de l'avoué est obligatoire devant le tribunal civil.

Il estime qu'en matière de loyer une dispense devrait être accordée.

C'est pourquoi il propose, pour la 2^e phrase de l'alinéa 9, la rédaction suivante :

"Il est instruit et jugé, suivant la procédure sommaire, le ministère de l'avoué étant, toutefois, facultatif".

La proposition de M. Philippe GERBER est acceptée à l'unanimité.

Avec toutes les modifications de principe ci-dessus, l'article 33 est adopté, M. de FELICE, rapporteur provisoire, étant chargé de régler les questions d'ordre rédactionnel.

Article 34

"Si le montant du loyer annuel au jour de la demande excède 10.000 francs, charges non comprises, ou, s'agissant de locations en meublé, si le montant du loyer mensuel excède 2.000 francs, les litiges sont soumis par la partie la plus diligente au président du tribunal civil ou au juge qui le remplace, lequel sera saisi et statuera suivant la forme prévue pour les référés. Les délais d'assignation sont ceux prévus à l'article 72 du Code de procédure civile.

"Le président du tribunal civil compétent est celui du lieu de l'immeuble.

"Les parties se font représenter ou assister par un avocat régulièrement inscrit ou un avoué.

"Le juge saisi peut, en tout état de cause, concilier les parties. Les conventions des parties, insérées au procès-verbal de conciliation, ont force exécutoire.

"Faute de comparution ou de représentation ou à défaut de conciliation, l'affaire est portée par le juge à son audience.

"L'audience n'est pas publique. Seul le jugement est prononcé en audience publique.

.../...

"L'opposition aux décisions rendues par défaut n'est recevable que dans les huit jours de la date de leur signification. La décision qui intervient est réputée contradictoire.

"Appel peut être interjeté dans les quinze jours de la date de la signification de la décision. Il est instruit et jugé conformément au dernier alinéa de l'article 809 du code de procédure civile.

"Les décisions rendues sont exécutoires par provision sans caution, à moins qu'il n'en soit autrement ordonné."

M. le PRESIDENT signale que, pour tenir compte des décisions prises à l'article 33, en ce qui concerne le taux de la compétence du juge de paix, il convient de remplacer les chiffres de 10.000 et 2.000 francs figurant au premier alinéa de l'article 34 par les suivants : 30.000 et 6.000 francs.

M. Georges PERNOT fait observer que cet article est la reproduction intégrale de l'article 16 du décret du 26 septembre 1939, modifié, réglant les rapports entre bailleurs et locataires en temps de guerre.

M. Philippe GERBER se demande si la tentative de conciliation peut être opérée devant le tribunal.

M. Georges PERNOT rappelle que la procédure des référés dispense du préliminaire de conciliation.

M. MAIRE propose de rédiger, comme suit, le début de l'article (1er alinéa du texte de l'Assemblée Nationale) :

"Si le montant du loyer annuel, au jour de la demande, excède 30.000 francs, charges non comprises et, s'agissant de location en meublé, si le montant du loyer mensuel excède 6.000 francs, les litiges sont soumis par la partie la plus diligente au président du tribunal civil ou au juge qui le remplace.

"La tentative de conciliation est obligatoire. Les parties seront convoquées par lettre recommandée du greffier, au moins 15 jours à l'avance.

"A défaut de conciliation, le juge sera saisi et statuera suivant la forme prévue pour les référés. Les délais

- 9 -

d'assignation sont ceux prévus à l'article 72 du Code de procédure civile."

M. Philippe GERBER rappelle que la Commission a décidé, lors de l'examen de l'article 33, de dispenser les parties du ministère de l'avoué.

Il conviendrait de rédiger comme suit le 3^e alinéa : "les parties peuvent se faire représenter ou assister par un avocat régulièrement inscrit ou un avoué."

Il en est ainsi décidé.

M. le PRESIDENT fait remarquer que, par suite de l'adoption de la proposition de M. MAIRE visant la tentative de conciliation, l'alinéa 5 est inutile.

D'autre part, l'alinéa 6, spécifiant que l'audience n'est pas publique, doit être disjoint pour tenir compte de la décision prise par la Commission à l'article 33.

Ces alinéas 5 et 6 sont disjoints.

M. CARGASSONNE rappelle que, lors de la discussion de l'article 33, il a été décidé que le délai d'appel serait de 30 jours.

Il conviendrait de rédiger, comme suit, le début de l'alinéa 7 : "Appel peut être interjeté dans les trente jours, au plus tard, de la date de la signification de la décision..." (la suite sans changement).

Il en est ainsi décidé.

M. le PRESIDENT signale que le dernier alinéa de l'article doit être disjoint car il reproduit une disposition que la Commission avait décidé de supprimer à l'article 33.

Le dernier alinéa est disjoint.

Avec les modifications sus indiquées, l'article 34 est adopté, M. De FELICE, rapporteur provisoire étant chargé d'en mettre au point la rédaction.

- 10 -

Article 34bis

"Les parties, soit en conciliation, soit pendant l'instance, pourront s'en remettre à la décision d'un arbitre, désigné d'accord entre elles, qui aura pouvoir de prononcer comme amiable compositeur."

M. le PRÉSIDENT rappelle que, lors de la discussion officieuse qui s'était instaurée sur cet article (séance de commission du 1er juin 1948), il avait été décidé de le disjoindre, la faculté de recourir à un arbitre étant toujours ouverte.

La disjonction de l'article 34bis est ordonnée.

Article 35

"Les décisions en dernier ressort pourront être déférées à la Cour de Cassation. Les pourvois seront formés, instruits et jugés suivant la procédure prévue par la section II du titre II de la loi N° 47-1366 du 23 juillet 1947 modifiant l'organisation et la procédure de la Cour de Cassation."

L'article 35 est adopté sans observations.

Article 36

"Tous les actes de procédure auxquels donnera lieu l'application du présent titre, ainsi que les décisions, compromis, procès-verbaux de conciliation, rapports d'experts, extraits, copies, grosses ou expéditions qui en seront délivrés, les significations qui en seront faites seront dispensés du timbre et enregistrés gratis. Ils porteront mention expresse du présent article."

L'article 36 est adopté sans observations.

M. le PRÉSIDENT demande alors à ses collègues de bien vouloir désigner le rapporteur du projet de loi.

M. De FELICE est désigné comme rapporteur.

○
○ ○

- 11 -

M. le PRÉSIDENT propose à la Commission d'aborder, maintenant, l'étude du chapitre VI relatif aux sanctions.

Cette proposition est acceptée.

CHAPITRE VI

Des sanctions

Article 37

"Toute personne qui, sous une forme indirecte ou, à l'aide d'une dissimulation, impose ou tente d'imposer, pour l'un des locaux visés par la présente loi, un loyer dépassant le prix licite, sera punie d'un emprisonnement de quinze jours à deux ans et d'une amende de 5.000 à 5.000.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement.

"L'amende pourra être élevée à cent fois le montant de la majoration imposée, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

"L'affichage du jugement à la porte de l'immeuble pourra être ordonné.

"Les dispositions des deux premiers alinéas du présent article sont applicables à toute offre d'un loyer supérieur au prix licite."

M. Georges PERNOT se pose un certain nombre de questions.

Tout d'abord, l'article 37 inflige des peines en cas de dépassement du "prix licite". Quand le prix sera-t-il considéré comme licite ? Est-ce la valeur locative maximum de l'article 17 ? Sont-ce les paliers prévus par l'article 26 ?.

Ensuite, qui sera compétent pour requérir les amendes civiles ?.

Enfin, en l'absence de mention expresse, l'article 463 du code pénal (circonstances atténuantes), est-il applicable ?.

M. le PRÉSIDENT reconnaît le bien fondé des observations de M. Georges PERNOT.

Il se demande, lui-même, s'il n'y aurait pas lieu de modifier la structure du chapitre car certains articles, le 41, en particulier, ne contenant aucune disposition pénale, se trouvent intercalés entre des articles édictant des sanctions

- 12 -

pénales ou des amendes civiles.

Il propose à ses collègues d'entendre M. MARION, magistrat, Chef du bureau des loyers au Ministère de la Justice, qui se tient à la disposition de la Commission, afin d'obtenir toutes précisions utiles.

La Commission accepte cette suggestion.

M. MARION est introduit à 17 heures 05.

M. le PRÉSIDENT demande à M. MARION comment doit s'opérer la discrimination entre les diverses catégories de sanctions figurant au chapitre VI.

M. MARION répond que :

- 1°) les articles 37 à 40 ter inclus sont strictement d'ordre pénal ;
- 2°) les articles 42 à 44B inclus prononcent des amendes civiles ;
- 3°) les articles 41, 44D et 44bis édictent des nullités, déchéances et prévoient la répétition de l'indû.

M. le PRÉSIDENT demande qui est compétent pour requérir les amendes civiles.

M. MARION déclare qu'un arrêt de la Cour de Cassation, rendu en 1931 sur les conclusions de M. le Procureur Général MATTER, a fixé la jurisprudence sur la question.

Devant les tribunaux où existe un ministère public, celui-ci peut requérir ; pour les justices de paix, le parquet peut intervenir par écrit. En tout état de cause, le juge peut toujours prononcer d'office les amendes civiles.

M. le PRÉSIDENT demande ce qu'il faut entendre, à l'article 37 par "prix licite".

M. MARION fait observer que, à l'origine, le projet de loi établissait des prix fixes ; la notion de "prix licite" était alors extrêmement précise.

Actuellement, la définition du "prix licite" doit être mise en harmonie avec les dispositions des articles 17 et 26, suivant que l'on veut atteindre le dépassement de la valeur locative maximum ou le dépassement des divers paliers d'augmentation.

- 13 -

M. le PRESIDENT demande si les infractions visées à l'article 38 (exigence d'une somme d'argent à titre de reprise par un locataire pour quitter les lieux) sont punies en l'état actuel de la législation.

M. MARION précise que ces faits sont visés par l'acte dit loi du 28 Février 1941 relatif à la majoration abusive des loyers des locaux d'habitation ou à usage professionnel.

M. Georges PERNOT demande si le sursis sera applicable aux peines correctionnelles.

M. MARION répond par l'affirmative.

M. Georges PERNOT demande quelle est la signification du second alinéa de l'article 44 bis ainsi conçu :

"A défaut de loyer, au jour de la demande, ces actions sont introduites et jugées suivant les règles de procédure prévues à l'article 34".

M. MARION pense qu'il s'agit là des actions en nullité visant les contrats de commission (prévus à l'article 39 par exemple). En cette matière, parfois, il n'y a pas eu de location, donc pas de loyer ou bien le délinquant n'est pas partie au contrat de location.

M. le PRESIDENT demande si la loi nouvelle permettra de remettre dans le circuit les appartements insuffisamment occupés ou si seules les mesures prévues par l'ordonnance du 11 octobre 1945 (taxation et logement d'office) continueront à s'appliquer.

M. MARION déclare que le législateur de l'Assemblée Nationale a estimé que les occupants de locaux trop vastes, seraient pratiquement obligés de quitter les lieux, par suite de l'élévation du prix des loyers.

D'autre part, le Gouvernement envisage de déposer prochainement un projet de loi remaniant l'ordonnance de 1945.

M. le PRESIDENT remercie M. MARION.

M. MARION se retire à 17 heures 55.

La prochaine séance est fixée au mardi 6 Juillet 1948 à 9 heures 30.

.../...

- 14 -

La séance est levée à 18 heures.

Le Président,

Eliezer

**CONSEIL
DE LA
RÉPUBLIQUE**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

PARIS. LE

COMMISSION DE LA JUSTICE ET DE LEGISLATION CIVILE,
CRIMINELLE ET COMMERCIALE

Présidence de M. Marcel WILLARD, Président

1ère séance du mardi 6 juillet 1948

La séance est ouverte à 10 heures 05

Présents .- MM. AUSSÉL, BARDON-DAMARZID, BOIVIN-CHAMPEAUX, BORDENEUVE, CARCASSONNE, CARLES, CHAUMEL, CHERRIER, COURRIÈRE, DE FELICE, FOURNIER, FOURRE, Mme GIRAUT, MM. LAURENTI, MAMMONAT, MINVIELLE, MOLLE, Georges PERNOT, PIALOUX, VITTORI, WILLARD,

Délégués .- MM. FOURNIER par M. MAIRE, MAMMONAT par M. COLARDEAU.

Suppléant.— M. Philippe GERBER de M. RAUSCH.

Absents .- MM. BERTHELOT, CHARLET, GIACOMONI, HAURIOU,
SABLE, SIMARD.

... / ...

6.7.48. J.

- 2 -

ORDRE DU JOUR

- Suite de l'examen du projet de loi (n° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

COMpte-RENDU

Loyers (Suite)

M. LE PRESIDENT propose à ses collègues de poursuivre l'examen du chapitre VI, relatif aux sanctions, du projet de loi (n° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, portant modification et codification de la législation des loyers.

Cette proposition est acceptée.

Article 37 -

"Toute personne qui, sous une forme indirecte, ou à l'aide d'une dissimulation, impose ou tente d'imposer, pour l'un des locaux visés par la présente loi, un loyer dépassant le prix licite, sera punie d'un emprisonnement de quinze jours à deux ans et d'une amende de 5.000 à 5.000.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement.

"L'amende pourra être élevée à cent fois le montant de la majoration imposée, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

"L'affichage du jugement à la porte de l'immeuble pourra être ordonné.

"Les dispositions des deux premiers alinéas du présent article sont applicables à toute offre d'un loyer supérieur au prix licite".

M. LE PRESIDENT rappelle que la Commission a décidé de préciser la notion de "prix licite" qui, en l'état actuel du projet, n'a pas de définition exacte.

M. MARION, Magistrat à l'administration centrale

.../...

6.7.48.J.

- 4 -

M. LE PRESIDENT se rallie à cette suggestion.

La Commission consultée adopte la proposition de M. Carcassonne.

M. Georges PERNOT appelle l'attention de ses collègues sur l'imprécision de l'expression : "sous une forme indirecte" qui figure au début de l'article 37.

Il propose la rédaction suivante pour le premier alinéa :

"Toute personne qui, de mauvaise foi, à l'aide, soit d'une dissimulation, soit de tout autre moyen frauduleux impose ou tente d'imposer pour l'un des locaux visés par la présente loi un loyer dépassant la valeur locative maxima telle qu'elle est définie à l'article 17 de la présente loi, sera punie d'un emprisonnement de quinze jours à deux ans et d'une amende de 5.000 à 5.000.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement".

Cette rédaction est adoptée, à l'unanimité.

Les alinéas 2, 3 et 4 sont adoptés, à l'unanimité, dans la rédaction de l'Assemblée Nationale.

L'article 37 ainsi modifié est adopté.

Article 38 -

"Sera puni des peines prévues à l'article précédent, tout locataire ou occupant d'un des locaux visés par la présente loi qui, pour quitter les lieux, aura directement ou indirectement, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise d'objets mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci".

"Les sommes indûment perçues seront répétées".

M. LE PRESIDENT fait remarquer que cet article reprend à peu de choses près, la rédaction de l'article 7 de la loi du 28 février 1941, relative à la majoration abusive des loyers des locaux d'habitation ou à usage professionnel.

M. Georges PERNOT fait observer que la formule généralement utilisée en droit pour stipuler la répétition de l'indu est la suivante : "les sommes indûment

.../...

perçues sont sujettes à répétition".

Il conviendrait de substituer cette rédaction à la rédaction actuelle du dernier alinéa.

Cette suggestion est acceptée, à l'unanimité.

Ainsi modifié, l'article 38 est adopté.

Article 39 -

"Sera puni des peines prévues à l'article 37 quiconque aura obtenu ou tenté d'obtenir, à l'occasion de la location d'un des locaux visés par la présente loi, des commissions, ristournes, rétributions, récompenses, ne correspondant pas à un service réellement rendu ou supérieures à celles en usage dans la profession.

"Les sommes abusivement perçues seront répétées".

M. LE PRESIDENT fait observer que le dernier alinéa doit être rédigé comme suit, pour tenir compte de la décision que vient de prendre la Commission, à l'article 38 :

"Les sommes abusivement perçues sont sujettes à répétition".

Il en est ainsi décidé.

L'article 39 ainsi modifié est adopté.

Article 40 -

"Toute personne convaincue d'avoir refusé de louer à un locataire éventuel, en raison du nombre de ses enfants, un des locaux visés par la présente loi, alors qu'il était vacant, sera punie d'une peine d'emprisonnement d'un mois à deux ans et d'une amende de 10.000 à 500.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement.

"En cas de récidive, les peines pourront être portées au double".

Mme GIRAUT propose que le propriétaire convaincu d'avoir refusé un logement au locataire éventuel, en raison du nombre de ses enfants, soit obligé de consentir une location à la famille évincée pour une certaine durée.

M. Georges PERNOT fait observer que, actuellement,

la loi du 5 février 1941 réprimant le refus de louer à un père de famille un local d'habitation ou à usage professionnel, réprime les agissements visés par l'article 40. Mais ce texte est peu souvent appliqué car il est extrêmement difficile de prouver que la location a été refusée, en raison du nombre des enfants. Or, la proposition de Mme Girault suppose la consommation du délit et la possibilité d'en administrer la preuve.

M. CARLES se montre favorable à la suggestion de Mme Girault. Cependant, il attire l'attention de ses collègues sur la situation du tiers de bonne foi entré dans les lieux postérieurement au refus de louer au père de famille.

M. LE PRESIDENT déclare que, dans ce cas, les dispositions générales sur les obligations de faire s'appliqueront; à défaut d'exécution, l'action se résout en dommages intérêts.

Il n'est pas question d'expulser le tiers de bonne foi.

M. Georges PERNOT demande à Mme Girault de bien vouloir donner lecture du texte qu'elle propose.

Mme GIRAUT donne lecture du texte suivant qui constituerait un nouvel alinéa intercalé entre les alinéas 1 et 3 :

"En outre, l'auteur de l'infraction sera tenu de consentir la location à la famille évincée à moins que, entre temps, les locaux n'aient été déjà occupés par un tiers et ne soient occupés suffisamment au sens de l'article 3 de l'ordonnance du 11 octobre 1945 auquel cas le délinquant devra des dommages intérêts".

M. Georges PERNOT attire l'attention de ses collègues sur le point suivant : il y aurait lieu de compléter l'amendement de Mme Girault par la prévision d'une durée minima du bail accordé à la famille évincée. En effet, à la suite des décisions prises à l'article 3, les locataires entrant dans les lieux postérieurement à la promulgation de la présente loi ne bénéficient pas du maintien dans les lieux. Dans ces conditions, le propriétaire pourrait signifier congé à ladite famille, le lendemain même de son entrée en jouissance.

M. CHAUMEL propose la durée minima de trois ans.

.../...

Mme GIRAULT accepte.

M. Georges PERNOT, par ailleurs, se demande dans quelles conditions sera fixé le prix du loyer dans lesdits locaux.

M. LE RAPPORTEUR déclare que les dispositions de réglementation contenues dans le chapitre III relatif au prix s'appliqueront sans aucun doute.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX est persuadé que la proposition de Mme Girault qui tend à favoriser les familles nombreuses ira à l'encontre des intérêts de ces familles car les propriétaires, devant les mesures coercitives édictées par la loi, préféreront louer à n'importe quel locataire plutôt qu'à une personne chargée de famille.

M. LE PRESIDENT fait observer à M. Boivin-Champeaux que sa critique peut s'appliquer à l'ensemble des dispositions de l'article 40.

Il met aux voix la proposition de Mme Girault.

Cette proposition est acceptée.

Mme Girault, en ce qui concerne le second alinéa de l'article 40, demande que, en cas de récidive, l'immeuble puisse être réquisitionné.

M. Philippe GERBER demande des précisions quant à la nature de cette réquisition. En particulier sur quel texte pourrait-elle s'appuyer ?

M. Georges PERNOT demande s'il s'agit d'une réquisition portant sur l'immeuble en entier ou simplement sur le logement visé.

M. CHAUMEL estime qu'il ne faut pas faire de ce texte une "machine de guerre" contre les propriétaires et rejoint l'opinion de M. Boivin-Champeaux : toutes ces mesures se retourneront finalement contre le locataire.

M. LE RAPPORTEUR fait observer que la décision prise par la commission d'obliger le propriétaire à consentir un bail d'une durée minima de trois ans suffit ; la réquisition - à condition encore qu'elle soit possible - serait absolument inutile.

Mme GIRAULT reconnaît le bien-fondé des observations de M. De Félice et retire sa proposition.

.../...

L'article 40 modifié, comme il a été dit ci-dessus, est adopté .

Article 40 bis -

"Toute personne qui aura contrevenu aux dispositions de l'article 52 bis sera punie d'un emprisonnement de quinze jours à deux ans et d'une amende de 5.000 francs à 5.000.000 francs.

"Dans tous les cas, le tribunal ordonnera la réaffectation et la remise en état des lieux, aux frais du contrevenant dans le délai qu'il impartira."

M. CHAUMEL demande que les mots "qui aura contrevenu" et "contrevenant" soient remplacés par les suivants "qui aura enfreint" et "délinquant", car il ne s'agit pas, en l'occurrence, d'une contravention mais d'un délit.

Cette suggestion est acceptée.

M. Georges PERNOT demande que, lorsque la commission examinera l'article 52 bis, dont les dispositions font l'objet des sanctions édictées par l'article étudié actuellement, elle veuille bien envisager la question des locaux mixtes.

Avec les modifications ci-dessus, l'article 40 bis est adopté.

Article 40 ter -

"Quiconque, soit par des manœuvres frauduleuses, soit par fausses allégations ou simples réticences, ayant fait naître l'espérance chimérique d'une location, possession ou propriété d'appartement, aura escroqué ou tenté d'escroquer la totalité ou partie de la fortune d'autrui, sera puni d'un emprisonnement d'un an au moins et de cinq ans au plus, et d'une amende de 50.000 francs au moins et de 5.000.000 francs au plus".

M. PIALOUX fait observer que ce texte reproduit sensiblement les dispositions de l'article 405 du Code pénal relatif à l'escroquerie.

M. BARDON-DAMARZID précise que l'article 40 ter vise également "la simple réticence" qui n'a jamais été considérée comme un élément constitutif du délit d'escroquerie.

M. Georges PERNOT, d'autre part, attire l'attention de ses collègues sur le mot "possession" dont le sens est, à son avis, peu facile à définir juridiquement.

M. CARLES pense qu'il conviendrait de remplacer le mot "possession" par le mot "jouissance".

Cette suggestion est acceptée.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX propose la suppression des mots "simples réticences" les actes visés entrant dans le cadre des manœuvres frauduleuses.

M. Georges PERNOT se rallie à l'avis de M. Boivin-Champeaux.

M. CHAUMEL suggère que ces mots soient remplacés par les suivants : "actes de dissimulation".

M. Georges PERNOT estime que les termes "fausses allégations" sont suffisamment larges. Ils permettent, en effet, la qualification délictuelle par le simple mensonge non accompagné de manœuvres, alors que la jurisprudence l'a répété comme élément constitutif de l'escroquerie.

M. CARCASSONNE propose d'indiquer qu'il s'agit de manœuvres dolosives ou frauduleuses.

M. Philippe GERBER précise que c'est là la définition de l'escroquerie. Il n'y aurait alors qu'à se référer à l'article 405 du code pénal.

M. CHAUMEL juge que, si une mention spéciale comme celle qu'il a indiquée ("actes de dissimulation") n'est pas faite, certains actes délictueux demeureront impunis.

M. LE PRESIDENT met aux voix la proposition de M. Boivin-Champeaux tendant à la suppression des mots "ou simples réticences".

Cette proposition est acceptée par 12 voix contre 8, à la suite d'un vote à mains levées.

L'article 40 ter ainsi modifié est adopté.

Article 41 -

"Tous accords ou conventions tendant à imposer, sous une forme directe ou indirecte, telle que remise d'argent

- 10 -

ou de valeurs ou reprises d'objets mobiliers, un prix de location supérieur à celui fixé en application des dispositions de la loi sont nuls de plein droit, même s'ils ont reçus leur exécution antérieurement à la publication de la présente loi.

"Il en est de même si les avantages exigés, autres que ceux représentant une rémunération équitable du service rendu, l'ont été au profit de toute autre personne que le bailleur.

"Toutes les sommes indûment perçues doivent être répétées".

M. Philippe GERBER fait observer que, aux termes de l'alinéa premier, tous accords ou conventions, tendant à imposer un prix de location supérieur à celui fixé en application de la loi, sont nuls de plein droit. Ainsi, un bail pourra tomber et le locataire perdre son titre par le seul fait qu'une simple clause dudit bail aura enfreint les dispositions de l'article 41.

M. PIALOUX reconnaît le bien-fondé de la remarque de M. Philippe Gerber et propose que seule la clause ou stipulation ayant imposé un prix illicite soit entachée de nullité.

Cette suggestion est adoptée à l'unanimité.

M. PIALOUX propose, par ailleurs, de substituer, dans l'alinéa 2, aux mots : "...autres que ceux représentant une rémunération équitable du service rendu...", les suivants : "...non justifiés par un service rendu...", afin de reprendre la formule généralement utilisée.

Cette proposition est acceptée.

M. Georges PERNOT signale, enfin, que, pourtenir compte des décisions précédemment prises par la Commission, il conviendrait de rédiger comme suit le dernier alinéa :

"Toutes les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition".

Il en est ainsi décidé.

M. LE PRESIDENT suggère que l'article 41 soit déplacé et vienne, dans le dispositif, immédiatement après l'article 44B. En effet, les dispositions y incluses n'édictent pas de sanctions pénales ou civiles mais de simples nullités.

.../...

6.7.48.J.

- 11 -

La proposition de M. le Président est acceptée.

Avec les modifications ci-dessus, l'article 41 (devenu l'article 44 B bis nouveau) est adopté.

Article 42 -

"Tout bailleur, agent ou préposé de celui-ci, convaincu d'avoir majoré directement le prix licite du bail, sera condamné à une amende civile qui ne pourra être inférieure à dix fois, ni supérieure à cent fois le montant de la majoration exigée ou perçue."

"La juridiction statuant sur l'action en répétition est compétente pour prononcer d'office cette amende".

M. LE PRESIDENT fait remarquer que, conformément à la décision prise, en ce qui concerne l'article 37, il y aurait lieu de remplacer les mots : "prix licite du bail" par les suivants : "prix du bail ou de la valeur locative maxima telle qu'elle est prévue à l'article 17 ci-dessus..."

Il en est ainsi décidé.

M. BARDON-DAMARZID se demande quelle est la signification juridique du mot "agent".

Il pense qu'il conviendrait de l'écarter en rédigeant comme suit le début de l'alinéa premier :

"Tout bailleur ou mandataire de celui-ci, convaincu d'avoir, par lui-même ou son préposé, majoré..."

Cette suggestion est acceptée, à l'unanimité.

Avec ces deux modifications, l'article 42 est adopté.

Article 43 -

"Le propriétaire qui, ayant excipé des dispositions des articles 7, 8 et 9, n'aura pas commencé les travaux dans le délai prévu auxdits articles, ou qui ne les aura pas exécutés dans les conditions qu'ils prévoient, sera, pour l'avenir, déclaré déchu de tout droit de reprise, frappé d'une amende civile de 5.000 à 1.000.000 francs, sans préjudice de tous dommages-intérêts que pourrait réclamer l'occupant évincé."

"Il en sera de même à l'égard du propriétaire qui ne se conforme pas aux dispositions de l'article 8 bis.

.../...

"Les actions prévues au présent article se prescrivent par trois ans et sont jugées conformément aux dispositions du chapitre V du présent titre, en tenant compte du montant du loyer au moment de l'éviction".

M. LE RAPPORTEUR pense qu'il conviendrait de déterminer le point de départ de la prescription des actions visées par l'article.

Il propose que ce soit le jour où auraient dû commencer les travaux.

Cette proposition est adoptée.

Ce dernier alinéa serait ainsi rédigé :

"Les actions prévues au présent article se prescrivent par trois ans à partir du jour où auraient dû commencer les travaux" (la suite sans changement).

Ainsi modifié, l'article 43 est adopté.

Article 44 -

"Sauf empêchement résultant de la force majeure ou d'un cas fortuit, le propriétaire ayant excipé des dispositions des articles 12, 13 ou 13 bis et qui, dans un délai de trois mois à dater du départ du locataire ou de l'occupant, et pendant une durée minimum de trois ans, n'aura pas occupé ou fait occuper l'immeuble par ceux des bénéficiaires pour le compte de qui il l'avait réclamé sera, pour l'avenir déclaré déchu de tout droit de reprise, frappé d'une amende civile de 5.000 à 1.000.000 francs et devra au locataire congédié, outre la réparation du préjudice matériel causé, une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années. Le locataire ou l'occupant, en cas de non occupation, pourra demander la réintégration ; s'il obtient cette réintégration, l'indemnité ne sera pas due.

"La juridiction statuant sur l'action du locataire ou de l'occupant évincé, est compétente pour prononcer d'office l'amende".

Mme GIRAUT propose que la déchéance du droit de reprise s'applique aux propriétaires qui auraient abusé du droit de reprise sous l'empire des lois antérieures.

Il serait choquant dit-elle que cet abus de droit

ne fût pas sanctionné.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX estime qu'il s'agit là d'une peine appliquée rétroactivement.

M. LE PRESIDENT ~~pense~~ que la déchéance d'un droit n'est pas assimilable à une sanction pénale qui, évidemment, ne peut être rétroactive.

M. BARDON-DAMARZID fait observer que cette question est traitée par l'article 58 du projet de loi qui stipule que "les dispositions de la présente loi s'appliqueront aux infractions commises postérieurement à la promulgation de la présente loi, à l'occasion des reprises effectuées en vertu des lois des 28 mai 1947, 30 juillet 1947, modifiée et 27 décembre 1947."

Mme GIRAUT déclare que l'article 58 ne lui donne satisfaction qu'en partie seulement. Elle souhaiterait que la déchéance s'appliquât également aux infractions commises antérieurement à la promulgation de la présente loi.

MM. BARDON-DAMARZID et CHAUMEL s'opposent au principe de l'application d'une peine non prévue par la législation en vigueur lors de la perpétration de l'acte délictueux.

M. LE PRESIDENT estime qu'il s'agit d'une déchéance et non d'une peine.

M. CHAUMEL juge que la déchéance, pour n'être qu'une pénalité civile n'en est pas moins une pénalité qu'on ne peut appliquer rétroactivement.

Mme GIRAUT déclare ne pas insister.

M. Georges PERNOT se rallie entièrement à l'opinion de M. CHAUMEL. La seule façon acceptable d'accéder au désir de Mme Girault serait d'ouvrir, si cela était possible, au locataire la faculté d'opposer une fin de non recevoir à l'égard du droit de reprise du propriétaire.

Par ailleurs, M. Georges Pernot attire l'attention de ses collègues sur le caractère exorbitant des pouvoirs accordés au juge de paix en matière d'infliction d'amendes civiles. Il y aurait lieu, à son avis, de tenir compte de ces pouvoirs dans la détermination du taux de la compétence.

L'article 44 est adopté dans la rédaction de l'Assemblée Nationale.

Article 44 A -

"Le propriétaire qui a exercé le droit de reprise prévu à l'article 13 bis, en violation des dispositions de l'alinéa 13 dudit article, sera passible des sanctions prévues à l'article 44".

M. Georges PERNOT s'inquiète de savoir s'il n'y aurait pas lieu de faire une distinction entre le propriétaire qui a exercé le droit de reprise et celui qui a seulement manifesté l'intention d'exercer ce droit (qui a intenté une action judiciaire et qui a perdu son procès, par exemple, ce qui est indépendant de sa volonté).

L'article 44 A est adopté, M. le Rapporteur étant chargé d'examiner la question soulevée par M. Georges Pernot.

L'Article 44 B est adopté sans observations.

Article 44 D -

"Le propriétaire à qui le juge aura refusé le droit de reprise en application de l'article 14 ci-dessus sera, pour l'avenir, déclaré déchu de ce droit".

MM. BOIVIN-CHAMPEAUX et CARLES trouvent excessive cette déchéance à perpétuité du droit de reprise même si le propriétaire a commis un abus de droit. Il n'aura plus qu'à vendre son immeuble.

M. Georges PERNOT estime que cette disposition de la loi sera tournée et ne recevra, en fait, aucune application.

L'article 44 D est adopté dans la rédaction de l'Assemblée Nationale.

Article 44 bis -

"Les actions en nullité et les actions en répétition prévues au présent chapitre se prescrivent par trois ans.

"A défaut de loyer au jour de la demande, ces actions sont introduites et jugées suivant les règles de procédure prévues à l'article 34".

M. Georges PERNOT fait observer que, en droit commun,

les actions en nullité se prescrivent par 10 ans (art. 1304 du Code civil) et les actions en répétition par 30 ans.

M. DE FELICE juge que pour bien préciser le sens du 2ème alinéa, il conviendrait de le rédiger comme suit : "à défaut de loyer déterminé au jour de la demande.....(la suite sans changement).

Avec cette modification, l'article 44 bis est adopté.

M. LE PRESIDENT rappelle que la Chancellerie estime qu'il convient de déterminer d'une manière expresse les pouvoirs du ministère public et du juge quant à la poursuite et l'application des amendes civiles.

La Chancellerie suggère la rédaction suivante pour un article 44 E (nouveau).

"Le Ministère public devra poursuivre d'office l'application des amendes civiles qui seront prononcées conformément aux règles de compétence et de procédure instituées par le chapitre V du présent titre.

"En tout état de cause, le juge pourra prononcer d'office l'application des amendes civiles".

Cette rédaction est adoptée, à l'unanimité.

La prochaine séance est fixée à cet après-midi à 15 heures.

La séance est levée à 12 heures 50.

Le Président,

Elard

PARIS, LE

COMMISSION DE LA JUSTICE ET DE LEGISLATION CIVILE,
CRIMINELLE ET COMMERCIALE

2ème séance du mardi 6 juillet 1948

Présidence de M. Marcel WILLARD, président

La séance est ouverte à 15 heures 10

Présents : MM. Aussel, Berthelot (Jean-Marie), Carles, Chaumel, Cherrier (René), Courrière, de Félice, Fournier, Fourré, Mme Girault, MM. Laurenti, Mammonat, Molle (Marcel), Georges Pernot, Pialoux, Rausch (André), Willard (Marcel).

Absents : MM. Bardon-Damarzid, Boivin-Champeaux, Bordeneuve, Carcassonne, Charlet, Colardeau, Giacomoni, Hauriou, Maire, Minvieille, Sable, Simard, Vittori.

ORDRE DU JOUR

Suite de l'examen du projet de loi (n° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

.../...

- 2 -

COMPTE-RENDU

BREVETS D'INVENTION

M. LE PRESIDENT fait savoir que M. Carles désire présenter à la Commission son projet de rapport sur la proposition de loi (n° 467, année 1948), adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à la validation avec modifications de l'acte dit loi du 20 juillet 1944 et à la modification de la loi du 2 avril 1946, relatifs à la prolongation des brevets d'invention.

Il ajoute que la discussion de ce rapport ne figure pas à l'ordre du jour mais, étant donné l'urgence qu'il y a à statuer en la matière, il propose que la Commission entende M. Carles.

La Commission accepte.

M. LE RAPPORTEUR donne lecture de son projet de rapport.

Le texte de l'Assemblée Nationale n'appelle aucune observation. Cependant, une disposition réservant les droits des tiers, qui, entre l'expiration du brevet et le 1er janvier 1948, auraient effectivement commencé l'étude de l'exploitation dudit brevet, la question s'est posée de savoir s'il ne fallait pas remplacer la date du 1er janvier 1948 par celle de la promulgation de la présente loi.

M. Georges PERNOT estime que ce changement de date créerait une situation favorable à ceux qui ayant eu connaissance du dépôt de la proposition de loi se seraient hâtes d'entreprendre l'exploitation d'un brevet.

D'autre part, il se demande ce qu'il faut entendre par "préparatifs sérieux" en matière d'exploitation de brevet.

M. LE RAPPORTEUR précise que ces termes ne font que reproduire une disposition de la loi du 2 avril 1946.

M. LE PRESIDENT, comme M. Georges Pernot, se montre favorable au maintien de la date du 1er janvier 1948.

Il consulte ses collègues sur ce point.

La Commission, unanime, adopte la proposition de loi dans le texte de l'Assemblée Nationale, en maintenant la date du 1er janvier, M. le Rapporteur étant chargé de demander toutes précisions utiles sur la signification des mots : "préparatifs sérieux".

....

J. 6.7.48. (2)

- 3 -

LOYERS (suite)

M. LE PRESIDENT invite alors ses collègues à poursuivre l'examen du projet de loi (n° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, portant modification et codification de la législation des loyers.

Il propose que l'examen porte maintenant sur les articles 46 et suivants.

Article 46

"Seules, les dispositions des chapitres premier, II, IV, V et VI du présent titre, des alinéas 1, 2, 3, 6 et 8 de l'article 47, et des alinéas premier et 2 de l'article 53 sont applicables aux constructions régies par la législation sur les habitations à bon marché, sous réserve de la réglementation spéciale les concernant.

"En aucun cas, le loyer des logements à loyers moyens construits sous le régime du titre II de la loi du 13 juillet 1928 ne peut dépasser la valeur locative des locaux similaires, résultant de l'application des dispositions du chapitre III du présent titre.

"Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux immeubles construits par l'Etat, en application de l'ordonnance n° 45-2064 du 8 septembre 1945, tant qu'ils conservent leur caractère d'immeubles sans affectation individuelle, ou lorsqu'ayant été affectés ils ont été cédés à des sinistrés en règlement partiel ou total de leurs indemnités de dommages de guerre."

M. CARLES expose que l'Etat, en application de l'ordonnance du 8 septembre 1945, a construit dans les localités sinistrées des immeubles dits I.S.A.I. (immeubles sans affectation individuelle). Ces immeubles sont gérés un certain temps par l'Etat puis remis aux sinistrés en règlement de leurs créances de dommages de guerre.

Etant donné leur coût élevé une question fort délicate se pose quant à la détermination de leur prix de location antérieurement à leur cession.

Il est évident que si l'on désire une reconstruction active il faut laisser une certaine souplesse au régime des prix des loyers dans les régions dévastées. C'est pourquoi les dispositions du dernier alinéa de l'article 46 paraissent raisonnables.

.../...

- 4 -

M. LE RAPPORTEUR demande à M. Carles s'il peut préciser le sens de l'expression : "tant qu'ils conservent leur caractère d'immeubles sans affectation individuelle".

M. CARLES croit comprendre que tant que l'Etat est propriétaire de l'immeuble, le prix n'est pas limité, au contraire, dès lors qu'il y a eu affectation à un propriétaire sinistré les prix sont déterminés conformément aux dispositions de la présente loi.

Il reconnaît que, sur ce point, il serait souhaitable que l'Etat et les particuliers fussent placés sur un pied d'égalité.

M. Georges PERNOT propose que l'article 46 soit réservé en attendant les explications d'un représentant du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme.

Il en est ainsi décidé.

Article 47

Nonobstant les dispositions des articles 1722 et 1741 du Code civil, le bail à loyer des locaux d'habitation ou à usage professionnel ou administratif, ou encore affectés à l'exercice d'une fonction publique, situés dans des immeubles détruits ou endommagés par suite de faits de guerre ou de faits assimilés aux faits de guerre, est reporté sur l'immeuble réparé ou reconstruit, même sur un autre terrain, en remplacement de l'immeuble primitif.

Les personnes occupant les lieux au moment du sinistre en vertu des prorogations légales ou de dispositions concernant le maintien dans les lieux peuvent prendre possession des locaux réparés ou reconstruits et s'y maintenir dans les conditions fixées par la présente loi.

Si des modifications sont intervenues dans la surface ou la disposition des lieux qui mettent obstacle à la réintégration de tous les locataires et occupants ayant fait connaître leur intention d'occuper les lieux, la préférence sera donnée aux locataires ou occupants dont la famille est la plus nombreuse, et, à égalité de charges familiales, aux plus anciens.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont applicables que sous réserve du droit, pour le propriétaire sinistré justifiant d'un motif légitime d'habiter par lui-même l'un des locaux réparés ou reconstruits ou de le faire habiter par son conjoint, ses descendants, ses ascendants, ou ceux

....

- 5 -

de son conjoint.

"Ces dispositions ne sont également pas opposables au propriétaire sinistré, dont l'habitation personnelle a été détruite et qui, par application de l'article 31 de la loi n° 46-2389 du 28 octobre 1946, reconstruit une habitation personnelle de même importance; en transférant sur celle-ci d'autre droits à indemnité de dommages de guerre."

"Les baux interrompus par le sinistre sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réinstallation aura été possible."

"Nonobstant toute disposition contraire, les dispositions du présent article sont applicab**les** en cas d'expropriation d'un immeuble sinistré ou non, dès lors que son propriétaire est assimilé à un sinistré total par application de la législation sur la reconstruction et a décidé de procéder à sa reconstruction. Le locataire ou l'occupant doit alors opter entre l'indemnité d'éviction due au titre de l'expropriation et le bénéfice des dispositions ci-dessus."

"Le propriétaire notifie aux locataires ou occupants ou à leur représentant, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de réparer ou de reconstruire l'immeuble endommagé. Dans les trois mois qui suivront cette notification, ou, dans le cas où elle n'aurait pu être faite, dans les trois mois qui suivront l'affichage à la mairie de la situation de l'immeuble d'un extrait de cette notification, les locataires ou occupants doivent, à peine de forclusion, faire connaître leur intention d'occuper un local dans l'immeuble réparé ou reconstruit."

M. CARLES fait observer que cet article reprend les termes de la loi du 28 juillet 1942 relative aux baux à loyer d'immeubles détruits par suite d'actes de guerre.

M. Georges PERNOT pense qu'il y aurait intérêt à mentionner spécialement les locaux mixtes destinés à l'habitation et à l'usage professionnel.

M. CARLES signale que cette mention ne figurait pas dans le texte de 1942 et pourtant aucune difficulté d'interprétation n'a jamais été soulevée.

rapporteur

M. de FELICE estime que pour que le propriétaire puisse avoir le droit d'occuper les locaux reconstruits en faisant échec au report du bail du locataire, il conviendrait d'exiger qu'il ait habité dans les locaux détruits avant le sinistre.

.../...

- 6 -

M. CARLES fait remarquer que souvent le propriétaire de plusieurs immeubles n'en fait reconstruire qu'un seul par suite du coût élevé des travaux. Il est normal que, dans ces conditions, le propriétaire puisse être logé par priorité. La proposition de M. le Rapporteur contribuerait à annihiler toute velléité de reconstruction, le propriétaire sachant par avance qu'il sera sacrifié.

M. LE PRESIDENT estime que le droit pour le propriétaire sinistré d'habiter ou de faire habiter par sa famille les locaux reconstruits ne devrait pouvoir s'exercer que si l'intéressé justifie qu'il ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux ou à ceux de sa famille comme il est prévu à l'article 13 bis concernant le droit de reprise.

D'autre part, il semble que les dispositions de l'alinéa 4 rendent inutiles celles de l'alinéa 5.

M. MOLLE fait remarquer que l'alinéa 5 envisage l'hypothèse suivante : le propriétaire sinistré qui a plusieurs créances de dommages de guerre fusionne ces diverses créances pour la reconstruction d'un seul immeuble.

M. LE PRESIDENT propose que les alinéas 4 et 5 soient réservés en attendant les explications d'un représentant du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme.

Cette proposition est acceptée.

M. PIALOUX pense que l'alinéa 6 devrait être placé immédiatement après l'alinéa premier, afin de grouper les règles relatives à ceux qui avaient un bail, d'une part et celles relatives aux simples occupants, d'autre part.

Le principe de cette translation est accepté.

M. Georges PERNOT demande ce qu'il faut entendre par : "propriétaire assimilé à un sinistré total, en application de la législation sur les dommages de guerre" (alinéa 7).

M. CARLES précise qu'il s'agit du propriétaire d'un immeuble dont l'application d'un plan d'urbanisme entraînera la démolition. C'est, par exemple, le cas d'un immeuble situé sur l'emplacement d'une réoute que l'on se propose d'ouvrir.

A cet égard, le projet de loi apporte une innovation heureuse, améliorant la loi du 28 juillet 1942 dont les dispositions ne prévoyaient pas cette assimilation du propriétaire exproprié au propriétaire sinistré.

M. Georges PERNOT estime que, au dernier alinéa, il y

.../...

- 7 -

aurait lieu de supprimer les mots "ou à leur représentant" qui peuvent prêter à confusion. On ne sait pas, en particulier, s'il s'agit du représentant légal ou de l'ayant cause.

Le principe de cette suppression est adopté.

Les alinéas premier, 2, 3, 6, 7 et 8 sont adoptés dans leur principe, sous réserve des modifications ci-dessus exposées.

Les alinéas 4 et 5 sont réservés comme il a été décidé.

Article 48

"Les loyers des locaux visés à l'article précédent seront, à compter du 1er janvier 1949, déterminés conformément aux dispositions du présent titre.

"Toutefois, lorsque la part des dépenses de reconstruction, d'amélioration ou de réparation restant à la charge des propriétaires dépasse en moyenne 3.000 francs par pièce principale, telle que ladite pièce principale est définie par les textes pris en application de l'article 3 de l'ordonnance du 11 octobre 1945, les propriétaires sont autorisés à percevoir en sus du loyer fixé comme il est dit ci-dessus, une majoration de loyer pouvant atteindre au plus l'intérêt calculé au taux de 6 % des sommes correspondant à la quote part des dépenses de reconstruction, de réparation ou d'amélioration, laissées à leur charge ou non encore remboursées par l'Etat au titre des dommages de guerre. Dans ce cas, la majoration autorisée de l'ensemble des loyers doit être répartie entre toutes les personnes qui habitent l'immeuble au prorata du nombre de pièces principales qu'elles occupent. Cependant, en cas d'amélioration, cette répartition ne joue qu'à l'égard des personnes qui ont bénéficié des travaux effectués."

M. Georges FERNOT se demande jusqu'à quelle date seront exigibles les majorations de loyer autorisées par cet article.

M. de FELICE pense que les majorations cesseront le jour où le propriétaire aura reçu la totalité des sommes à lui dues au titre des dommages.

M. Georges FERNOT estime qu'il conviendrait de l'indiquer dans le texte du second alinéa.

Sous cette réserve l'article 48 est adopté.

....

- 8 -

Article 48 bis

"Les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux, entrés dans les lieux en vertu d'un bail écrit ou verbal ou d'une cession régulière et dont les locaux ont fait l'objet de réquisitions au profit des autorités d'occupation, des armées alliées ou d'une administration publique, seront admis à reprendre dans les conditions ci-après la libre jouissance des locaux réquisitionnés dès le départ du dernier bénéficiaire, nonobstant tous engagements du bailleur au profit de tiers.

"Ils devront, avant le départ du bénéficiaire de la réquisition et sous peine de forclusion, informer le propriétaire par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, de leur intention de réintégrer les lieux."

M. Georges PERNOT croit utile d'impartir un délai au locataire pour informer le propriétaire de son intention de réintégrer les lieux. Ce délai pourrait être de trois mois, par exemple, à compter de la promulgation de la présente loi.

Cette suggestion est acceptée.

M. LE PRESIDENT estime que, au même titre que les locataires, sous-locataires ou cessionnaires de baux, les occupants de bonne foi doivent être admis à reprendre la libre jouissance des locaux réquisitionnés.

M. Georges PERNOT propose la rédaction suivante : "Les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux, entrés dans les lieux en vertu d'un titre régulier et dont les locaux font l'objet ..."

Cette rédaction est adoptée.

M. CARLES fait observer qu'il y aurait lieu de supprimer les mots : "autorités d'occupation". En effet, depuis la Libération, ces réquisitions ont été soit levées, soit repri- ses par les armées alliées ou l'administration.

La suppression est décidée.

Avec les modifications indiquées, l'article 48 bis est adopté.

Article 49

"Le propriétaire ne peut s'opposer à l'installation de l'eau, du gaz, de l'électricité, que le locataire ou l'occupant réalisé à ses frais.

- 9 -

"Nonobstant toute clause contraire et à condition que cette installation n'ait aucun caractère somptuaire et qu'elle soit faite au juste prix, le propriétaire sera tenu de rembourser au locataire ou occupant quittant les lieux le coût, réduit de 10 % par année écoulée depuis l'exécution des travaux. Toutefois, cette obligation est limitée au coût de l'installation effectuée dans l'immeuble, et aux frais de raccordement au réseau installé dans la voie publique en bordure de laquelle se trouve l'immeuble.

"Le propriétaire ne pourra s'opposer à l'installation du téléphone."

M. FOURRE propose que la réduction annuelle du remboursement mis à la charge du propriétaire, en ce qui concerne le coût des travaux effectués par le locataire ou l'occupant, soit ramené de 10 % à 6 %.

M. CARLES estime, en effet, que l'amortissement en dix années est un peu court.

M. PIALOUX n'est pas de cet avis et fait observer que seuls font des améliorations les locataires jouissant d'une certaine aisance financière. Souvent des propriétaires doivent rembourser, à l'expiration du bail, le coût d'améliorations effectuées par le locataire dont le montant dépasse largement le total des loyers encaissés. Leur seule ressource est de vendre l'immeuble.

Mme GIRAUT précise que les travaux dont il s'agit n'ont aucun caractère somptuaire, ce sont les installations de l'eau, du gaz et de l'électricité.

M. FOURNIER demande que la même faculté de remboursement soit accordée aux locataires qui font, à leurs frais, des installations sanitaires.

M. de FELICE fait observer que l'article 50 vise ce genre de travaux.

M. LE PRESIDENT, dans l'obligation de s'absenter, prie alors M. Chaumel, vice-président, de bien vouloir le remplacer au fauteuil présidentiel.

M. CHAUMEL prend place au fauteuil présidentiel à 17 h.20.

Présidence de M. CHAUMEL, vice-président

M. LE PRESIDENT consulte la Commission sur la proposition de M. FOURRE tendant à réduire de 10 % à 6 % le taux de l'anuité d'amortissement.

Cette proposition est adoptée à l'unanimité.

- 10 -

Avec cette modification l'article 49 est adopté.

Article 50

"Dans le cas où le locataire ou l'occupant est autorisé soit amiablement, soit par justice à effectuer les travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration au lieu et place du propriétaire, le montant de la dépense restant à sa charge se compensera avec les loyers à échoir ; à défaut d'accord amiable, le juge fixera le montant de la somme qui pourra être retenue, sur chaque terme, par le locataire ou l'occupant.

"Le locataire ou l'occupant pourra, s'il y a lieu, se substituer au propriétaire pour bénéficier de l'aide financière du fonds national d'amélioration de l'habitat."

M. FOURNIER, soucieux de voir s'améliorer l'hygiène des logements, propose de rédiger comme suit le deuxième alinéa : "Le locataire ou l'occupant devra accomplir les formalités nécessaires pour bénéficier de l'aide financière du fonds national d'amélioration de l'habitat."

M. LE PRESIDENT croit savoir que la subvention du fonds national est exclusivement réservée au propriétaire et pour les locaux loués seulement.

M. CARLES propose la rédaction suivante : "Le locataire ou l'occupant devra, dans ce cas, mettre le propriétaire en demeure de remplir les formalités nécessaires pour le faire bénéficier de l'aide financière ..."

Cette rédaction est adoptée.

M. CARLES ajoute qu'il y aurait lieu de spécifier que, du remboursement dû par le propriétaire sera déduit le montant des subventions accordées au locataire.

Cette suggestion est adoptée.

M. LE RAPPORTEUR attire l'attention de ses collègues sur le fait que, à l'alinéa premier, n'est pas envisagé le cas du départ du locataire avant extinction de la dette du bailleur.

Il pense que le juge pourrait, dans cette hypothèse, fixer les délais et modalités de remboursement du solde.

Cette proposition est acceptée.

Ainsi modifié, l'article 50 est adopté, M. Le Rapporteur étant chargé d'en mettre au point la rédaction.

L'article 51 est adopté.

.../...

- 11 -

Article 52

"Le montant du cautionnement versé d'avance à titre de garantie ou du loyer payé d'avance ne peut excéder une somme correspondant à deux mois de loyer pour les locations faites au mois et au quart du loyer annuel pour les autres cas.

"Toutes clauses et conventions contraires sont nulles de plein droit et le bailleur ou le propriétaire devra restituer les sommes reçues en trop."

M. LE PRESIDENT fait connaître que la Chancellerie propose d'insérer entre les alinéas 1 et 2 un nouvel alinéa ainsi conçu :

"Le cautionnement versé d'avance et le loyer payé d'avance ne peuvent se cumuler."

Cette proposition est adoptée à l'unanimité.

M. FOURNIER estime que les dispositions relatives au cautionnement ne peuvent s'appliquer qu'aux locaux meublés.

M. LE PRESIDENT ne le croit.

M. CARLES propose, pour éviter toute difficulté, que l'on indique expressément qu'il ne peut s'agir que de locaux nus.

Cette suggestion est acceptée.

M. LE RAPPORTEUR pense, en outre, qu'il serait utile d'ajouter un nouvel alinéa ainsi conçu : "Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux meublés en ce qui concerne la limitation du cautionnement".

Il en est ainsi décidé.

Avec ces modifications l'article 52 est adopté.

Article 52 bis

"Dans les communes soumises aux dispositions des articles 2 et 18 de l'ordonnance du 11 octobre 1945, et sauf autorisation préalable et motivée du Ministre chargé de la Reconstruction et de l'Urbanisme ou de son délégué :

"1° - les locaux à usage d'habitation ne peuvent être ni affectés à un autre usage, ni transformés en meublés, hôtels, pensions de famille ou établissements similaires ;

"2° - les locaux à usage professionnel ou administratif, ainsi

.../...

- 12 -

que les meublés, hôtels, pensions de famille ou établissements similaires ne peuvent, s'ils ne conservent pas leur destination primitive, être affectés à un usage autre que l'habitation.

"L'autorisation ne pourra être refusée si la transformation en local à usage professionnel ne risque pas de permettre ou de faciliter l'affectation dudit local à un usage commercial.

"La demande sera rendue publique par voie d'affiche apposée sur l'immeuble à la diligence et aux frais du pétitionnaire et pourra faire l'objet, dans le mois de l'apposition de l'affiche, d'une opposition."

Sont nuls : de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

M. CARLES rappelle le désir manifesté par M. Georges Pernot, au cours de la séance de ce matin, de voir le deuxième alinéa ainsi complété :

"1°- les locaux à usage d'habitation, à usage professionnel ou mixte ne peuvent..." (la suite sans changement).

Cette proposition est acceptée.

M. LE RAPPORTEUR propose que la forme de l'alinéa 4 soit remaniée comme suit : "La transformation d'un local d'habitation en local à usage professionnel ne pourra être refusée si elle ne risque de permettre ou de faciliter l'affectation dudit local à un usage commercial."

Cette rédaction est adoptée.

M. CARLES estime que l'autorisation de transformation devrait être accordée par le délégué départemental et non par le Ministre afin d'éviter une centralisation excessive entraînant une perte de temps considérable.

La Commission se montre favorable à la suggestion de M. Carles. Toutefois, elle décide de réservar l'article 52 bis en attendant les explications d'un représentant du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme.

CONTINGENTS DE DECORATIONS

M. LE PRESIDENT fait connaître que le Conseil de la

.../...

- 13 -

République vient d'être saisi d'un projet de loi (n° 670, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, après déclaration d'urgence, tendant à fixer pour une nouvelle période de cinq années, à dater du 1er juin 1948, les contingents de décorations sans traitement attribuées aux administrations publiques.

Il invite ses collègues à désigner un rapporteur de ce texte.

M. BERTHELOT est désigné à l'unanimité.

La prochaine séance est fixée à demain, mercredi 7 juillet 1948, à 9 heures 30.

La séance est levée à 18 heures 25.

Le Président,

clat

M.J.

CONSEIL
DE LA
RÉPUBLIQUE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

642

PARIS, LE

COMMISSION DE LA JUSTICE ET DE LEGISLATION
CIVILE, CRIMINELLE ET COMMERCIALE

Présidence de M. Marcel WILLARD, président

1ère séance du mercredi 7 juillet 1948

La séance est ouverte à 9 heures 45

Présents : MM. Aussel, Bardon-Damarzid, Berthelot (Jean-Marie), Boivin-Champeaux, Carcassonne, Chaumel, Cherrier (René), Courrière, de Félice, Fournier, Fourré, Giacomoni, Mme Girault, MM. Laurenti, Maire (Georges) Mammonat, Molle (Marcel), Georges Pernot, Rausch (André), Willard (Marcel).

Suppléants: M. Dupic, de M. Vittori - M. Naime, de M. Sablé.

Absents : MM. Bordeneuve, Carles, Charlet, Colardeau, Hauriou, Minvielle, Fialoux, Simard.

ORDRE DU JOUR

- Suite de l'examen du projet de loi (n° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.
-

..../....

- 2 -

COMPTE-RENDU

M. LE PRESIDENT invite ses collègues à poursuivre l'examen du projet de loi (n° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

Il fait connaître que M. Hollier, Sous-Directeur au Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, se tient à la disposition de la Commission pour lui fournir des renseignements sur les dispositions des articles 46, 47 et 52 bis précédemment réservés.

M. HOLLIER est introduit à 9 heures 50.

M. LE PRESIDENT signale à M. Hollier que l'attention de la Commission a été spécialement attirée par les dispositions de l'alinéa 3 de l'article 46 ainsi conçue :

"Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux immeubles construits par l'Etat, en application de l'ordonnance n° 45-2064 du 8 septembre 1945, tant qu'ils conservent leur caractère d'immeubles sans affectation individuelle ou, lorsqu'ayant été affectés, ils sont cédés à des sinistrés en règlement partiel ou total de leurs indemnités de dommages de guerre."

M. HOLLIER déclare que les immeubles dont il s'agit sont construits par l'Etat et gérés par lui pendant un certains temps puis cédés à des sinistrés en règlement de leurs indemnités de dommages de guerre.

M. Georges PERNOT demande quelle est la signification des mots : "immeubles sans affectation individuelle."

M. HOLLIER précise qu'il s'agit là d'un vocable général désignant les immeubles construits par l'Etat en vertu de l'ordonnance du 8 septembre 1945, lorsqu'ils appartiennent encore à la collectivité et n'ont pas été affectés individuellement.

M. le PRESIDENT demande des précisions quant à la fixation du prix des loyers desdits locaux.

M. HOLLIER répond que le prix des loyers est fixé par arrêté conjoint du Ministre des Finances et du Ministre de la Reconstruction conformément à la réglementation des habitations à bon marché.

- 3 -

M. Georges FERNOT demande si la fixation du prix des loyers par référence à la réglementation des habitations à bon marché résulte d'une obligation imposée par un texte législatif ou réglementaire.

M. HOLLIER répond par la négative : il n'y a pas d'obligations en ce domaine.

Il ajoute que l'Etat n'a pas intérêt à assurer la gestion desdits immeubles. Il les affecte dès que possible à des sinistrés, d'autant que les preneurs sont nombreux, en particulier grâce à la faculté accordée par la législation sur les dommages de guerre de fusionner les divers droits à indemnité pour les reporter sur un même immeuble.

M. DUPIC attire l'attention de ses collègues sur le fait que si, en principe, les loyers dans les immeubles sont affectés individuellement sont fixés par référence aux habitations à bon marché, souvent, en pratique, lesdits loyers subissent d'importantes majorations.

A Lyon, par exemple, 120 appartements ont été construits par l'Etat dans lesquels les prix des loyers sont de 30 % supérieurs aux prix normaux des habitations à bon marché, pour tenir compte, paraît-il, de la situation des immeubles.

Il ajoute que trente sinistrés seulement ont demandé la cession de ces appartements.

M. HOLLIER fait observer à M. Dupic que le cas de la ville de Lyon est très spécial. Les travaux de reconstruction entrepris par l'Etat dans cette ville ont avancé très rapidement et le Ministère de la Reconstruction n'a pas encore donné son avis sur la fixation des prix des loyers.

M. LE PRESIDENT demande des précisions sur les dispositions du 4ème alinéa de l'article 47 ainsi conçu :

"Les dispositions des alinéas précédents ne sont applicables que sous réserve du droit, pour le propriétaire sinistré justifiant d'un motif légitime d'habiter lui-même l'un des locaux réparés ou reconstruits ou de le faire habiter par son conjoint, ses descendants, ses ascendants ou ceux de son conjoint."

M. HOLLIER signale que cet alinéa permet au propriétaire sinistré de se loger, par priorité, dans les locaux qu'il aura reconstruits ou réparés. L'Etat ne rembourse, en effet, que 70 % du montant des travaux pour la fraction dépassant 2 millions de francs. Si l'on ne permet pas au propriétaire d'occuper lesdits locaux, il est à craindre que celui-ci ne désire pas entreprendre

.../...

J. 7.7.48.

- 4 -

une construction dont une fraction importante du coût restera à sa charge.

M. Georges PERNOT pense que l'alinéa 5 du même article 47, dont la teneur suit, est inutile :

"Ces dispositions ne sont également pas opposables au propriétaire sinistré dont l'habitation personnelle a été détruite et qui, par application de l'article 31 de la loi n° 46-2389 du 28 octobre 1946, reconstruit une habitation personnelle de même importance, en transférant sur celle-ci d'autres droits à indemnité de dommages de guerre."

L'alinéa 4 semble, en effet, couvrir toutes les hypothèses.

M. HOLLIER déclare que cet alinéa, qui résulte de l'adoption d'un amendement de M. Halbout, député, vise le cas de fusion de plusieurs droits à indemnité pour la reconstruction d'un même immeuble. M. Halbout a craint, en effet, que dans ce cas, le propriétaire sinistré ne doive respecter le droit au report des baux des locataires comme l'auraient décidé certains tribunaux.

M. FOURNIER se demande dans quelles conditions pourra être réoccupé un seul logement reconstruit à la place de plusieurs autres détruits.

M. HOLLIER précise que le 3ème alinéa de l'article 47 répond à cette préoccupation. Il y est dit, en effet, que : "Si des modifications sont intervenues dans la surface ou la disposition des lieux qui mettent obstacle à la réintégration de tous les locataires et occupants ayant fait connaître leur intention d'occuper les lieux, la préférence sera donnée aux locataires ou occupants dont la famille est la plus nombreuse et, à égalité de charges familiales, aux plus anciens."

M. MOLLE demande quelle est la situation, au regard de la législation des loyers, du titulaire de créances de dommages de guerre. A-t-il les mêmes droits que le propriétaire sinistré ?

M. HOLLIER précise qu'aucune jurisprudence ne s'est encore formée sur ce point mais il semble bien que tous les droits doivent se transmettre en même temps que le droit principal sauf, peut-être, le maintien dans les lieux et le droit de reprise qui sont personnels à moins que le cessionnaire ne soit lui-même sinistré.

M. Georges PERNOT pense que c'est ainsi qu'il convient d'interpréter cette question. Il demande à M. le Rapporteur de bien vouloir préciser ce point dans son rapport.

M. CHAUMEL rappelle que la Commission, dans sa séance d'hier, a décidé, en ce qui concerne l'article 52 bis, que

.... / ...

- 5 -

les transformations d'usage des locaux pourraient être autorisées par le délégué départemental à la Reconstruction afin d'éviter les lenteurs certaines de l'autorisation ministérielle.

M. HOLLIER fait observer que, en fait, il en est déjà ainsi, en vertu de l'article 21 de l'ordonnance du 11 octobre 1945, dans tous les départements sauf celui de la Seine. Ce déplacement de compétence envisagé par la Commission pose un problème de droit extrêmement délicat. En effet, si la loi attribue une compétence spéciale au délégué, le Ministre n'aura pas le droit d'évocation et l'on créera la situation paradoxale suivante : le délégué traitera des affaires sans que son Ministre puisse lui donner un ordre quelconque. La même question s'est déjà posée en matière de réquisition. Il est bon, afin d'éviter le retour d'errements fâcheux, de maintenir la compétence en droit du Ministre, étant entendu qu'en fait les affaires seront traitées sur le plan départemental, sauf le cas d'éviction de l'administration centrale.

M. Georges PERNOT estime que, à la lumière des informations fournies par le représentant du Ministère de la Reconstruction, il est préférable de maintenir le texte de l'Assemblée Nationale.

Par ailleurs, il demande si les dispositions relatives aux prix pourront pratiquement entrer en application le 1er janvier 1949.

M. HOLLIER estime que, un mois au plus après le vote définitif de la loi, le Ministère de la Reconstruction aura terminé l'élaboration des projets de décrets d'application. Dans les 15 jours qui suivront, le Conseil Economique pourra donner son avis. Ensuite, se posera le problème de l'adaptation locale. Il faut compter environ trois mois pour la mise au point de l'ensemble du système.

M. Georges PERNOT pose la question de savoir quel délai supplémentaire serait nécessaire pour le cas où la loi s'appliquerait dans toutes les communes.

M. HOLLIER pense qu'il faudrait un délai supplémentaire d'un mois environ.

M. LE PRESIDENT remercie M. HOLLIER.

M. HOLLIER se retire à 11 heures 20.

J. 7.7.48.

- 6 -

M. LE PRÉSIDENT propose alors à ses collègues de reprendre l'examen des articles 46 et suivants du projet de loi.

Article 46

"Seules les dispositions des chapitres premier, II, IV, V et VI du présent titre, des alinéas 1, 2, 3, 6 et 8 de l'article 47, et des alinéas premier et 2 de l'article 53 sont applicables aux constructions régies par la législation sur les habitations à bon marché, sous réserve de la réglementation spéciale les concernant.

"En aucun cas, le loyer des logements à loyers moyens construits sous le régime du titre II de la loi du 13 juillet 1928 ne peut dépasser la valeur locative des locaux similaires, résultant de l'application des dispositions du chapitre III du présent titre.

"Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux immeubles construits par l'Etat, en application de l'ordonnance n° 45-2064 du 8 septembre 1945, tant qu'ils conservent leur caractère d'immeubles sans affectation individuelle, ou lorsqu'ayant été affectés ils ont été cédés à des sinistrés en règlement partiel ou total de leurs indemnités de dommages de guerre."

M. LE PRÉSIDENT consulte ses collègues sur le point de savoir s'ils désirent que les immeubles sans affectation individuelle soient soumis à la réglementation des habitations à bon marché.

La Commission, à l'unanimité, répond par l'affirmative. Sous cette réserve, l'article 46 est adopté, M. le Rapporteur étant chargé d'en mettre au point la rédaction.

Article 47

"Nonobstant les dispositions des articles 1722 et 1741 du Code civil, le bail à loyer des locaux d'habitation ou à usage professionnel ou administratif, ou encore affectés à l'exercice d'une fonction publique, situés dans des immeubles détruits ou endommagés par suite de faits de guerre ou de faits assimilés aux faits de guerre, est reporté sur l'immeuble réparé ou reconstruit, même sur un autre terrain, en remplacement de l'immeuble primitif.

* Les personnes occupant les lieux au moment du sinistre en vertu de prorogations légales ou de dispositions concernant le maintien dans les lieux peuvent prendre possession des locaux réparés ou reconstruits et s'y maintenir dans les conditions fixées par la présente loi.

.../...

- 7 -

" Si des modifications sont intervenues dans la surface ou la disposition des lieux qui mettent obstacle à la réintégration de tous les locataires et occupants ayant fait connaître leur intention d'occuper les lieux, la préférence sera donnée aux locataires ou occupants dont la famille est la plus nombreuse, et, à égalité de charges familiales, aux plus anciens.

" Les dispositions des alinéas précédents ne sont applicables que sous réserve du droit, pour le propriétaire sinistré justifiant d'un motif légitime, d'habiter par lui-même l'un des locaux réparés ou reconstruits ou de le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants, ou ceux de son conjoint.

" Ces dispositions ne sont également pas opposables au propriétaire sinistré, dont l'habitation personnelle a été détruite et qui, par application de l'article 31 de la loi n° 46-2389 du 28 octobre 1946, reconstruit une habitation personnelle de même importance, en transférant sur celle-ci d'autres droits à indemnité de dommages de guerre.

" Les baux interrompus par le sinistre sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cour à la date à laquelle la réinstallation aura été possible.

" Nonobstant toute disposition contraire, les dispositions du présent article sont applicables en cas d'expropriation d'un immeuble sinistré ou non, dès lors que son propriétaire est assimilé à un sinistré total par application de la législation sur la reconstruction et a décidé de procéder à sa reconstruction. Le locataire ou l'occupant doit alors opter entre l'indemnité d'éviction due au titre de l'expropriation et le bénéfice des dispositions ci-dessus.

" Le propriétaire notifie aux locataires ou occupants ou à leur représentant, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de réparer ou de reconstruire l'immeuble endommagé. Dans les trois mois qui suivront cette notification, ou, dans le cas où elle n'aurait pu être faite, dans les trois mois qui suivront l'affichage à la mairie de la situation de l'immeuble d'un extrait de cette notification, les locataires ou occupants doivent, à peine de forclusion, faire connaître leur intention d'occuper un local dans l'immeuble réparé ou reconstruit."

M. LE PRESIDENT estime que, à l'alinéa 4, une définition plus précise des mots : " motif légitime" devrait être envisagée.

M. MAIRE pense qu'il conviendrait de reprendre les termes du premier alinéa de l'article 13 (droit de reprise) et rédiger comme suit la fin de l'alinéa : "... justifiant qu'il ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement et domicili-

- 8 -

liés avec lui."

La suggestion de M. Maire est adoptée à l'unanimité.

M. LE PRESIDENT pense qu'il y aurait lieu de préciser que le droit de priorité ne peut être invoqué que par un propriétaire sinistré "immobilièrement".

Cette suggestion est acceptée.

M. LE PRESIDENT rappelle que M. Georges Pernot a mis l'accent, il y a quelques instants, sur l'inutilité de l'alinéa 5, l'alinéa 4 couvrant toutes les hypothèses.

La disjonction de l'alinéa 5 est décidée.

M. LE PRESIDENT signale, que, au dernier alinéa, la Commission avait décidé, hier, sur la proposition de M. Georges Pernot, de supprimer les mots : "ou à leur représentant" susceptibles d'interprétations divergentes.

Avec ces modifications l'article 47 est adopté, M. le Rapporteur étant chargé d'en mettre au point la rédaction.

Article 52 bis

"Dans les communes soumises aux dispositions des articles 2 et 18 de l'ordonnance du 11 octobre 1945, et sauf autorisation préalable et motivée du Ministre chargé de la Reconstruction et de l'Urbanisme ou de son délégué :

"1° - les locaux à usage d'habitation ne peuvent être ni affectés à un autre usage, ni transformés en meublés, hôtels, pensions de famille ou établissements similaires ;

"2° - les locaux à usage professionnel ou administratif, ainsi que les meublés, hôtels, pensions de famille ou établissements similaires ne peuvent, s'ils ne conservent pas leur destination primitive, être affectés à un usage autre que l'habitation.

"L'autorisation ne pourra être refusée, si la transformation en local à usage professionnel ne risque pas de permettre ou de faciliter l'affectation dudit local à un usage commercial.

"La demande sera rendue publique par voie d'affiche apposée sur l'immeuble à la diligence et aux frais du pétitionnaire et pourra faire l'objet, dans le mois de l'apposition de l'affiche, d'une opposition.

....

- 9 -

"Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article."

M. Georges PERNOT demande que la Commission maintienne le texte de l'Assemblée Nationale, en ce qui concerne l'alinéa premier, à la suite des explications satisfaisantes données par le représentant du Ministère de la Reconstruction sur l'octroi des autorisations.

Il en est ainsi décidé.

M. LE PRESIDENT rappelle que, au cours de sa séance d'hier, la Commission avait décidé que le paragraphe premier interdirait la transformation non seulement des locaux d'habitation mais également les locaux à usage professionnel ou mixte.

D'autre part, il avait été prévu que le 4ème alinéa recevrait la rédaction suivante : "la transformation d'un local d'habitation en local à usage professionnel ne pourra être refusée si elle ne risque pas de permettre ou de faciliter l'affection dudit local à un usage commercial."

La Commission consultée maintient ces deux décisions.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX demande dans quelles conditions sera faite l'opposition à la demande prévue à l'avant dernier alinéa.

M. Georges PERNOT suggère que l'opposition soit faite auprès du Ministre chargé de la Reconstruction et de l'urbanisme, ce dernier devant statuer dans un certain délai.

Cette suggestion est acceptée.

Avec ces modifications, l'article 52 bis est adopté, M. le Rapporteur étant chargé d'en mettre au point la rédaction.

Article 52 ter

, "Les dispositions de l'article précédent ne sont pas applicables, dans les stations balnéaires, climatiques ou thermales, classées ou en voie de classement, aux locaux qui, avant le 2 septembre 1939, étaient habituellement affectés à la location saisonnière ou occupés pendant la saison par leur propriétaire."

M. FOURRE estime qu'il ne faut pas inconsidérément autoriser la transformation de locaux d'habitation en locaux affectés à la location saisonnière.

.../...

- 10 -

M. BOIVIN-CHAMPEAUX expose que la situation des villes d'eaux ou des stations balnéaires est très particulière. Une mesure trop rigide risquerait de paralyser l'activité touristique dont notre économie a grand besoin. D'autre part, il est souvent extrêmement difficile de déterminer quels sont les locaux affectés à la location saisonnière.

M. LE PRESIDENT signale que, en fait, le texte normalise tous les abus qui ont pu se produire avant 1939 et condamne les transformations effectuées depuis 1939 mais aucune sanction n'est prévue.

M. MAIRE propose de substituer la date du 1er septembre 1948 à celle du 1er septembre 1939 afin que dans le passé il n'y ait plus qu'une seule catégorie de situations.

M. LE PRESIDENT reconnaît que cette modification aurait l'avantage de clarifier la question mais présenterait, en revanche, l'inconvénient de légitimer un plus grand nombre d'abus.

Il pense qu'il y a lieu de maintenir le texte de l'Assemblée Nationale. ~~Il admet~~ que les dispositions de cet article sont purement spectaculaires, en l'absence de sanctions la Commission se rallie à l'avis de M. le Président et adopte l'article 52 ter dans la rédaction même de l'Assemblée Nationale.

Article 53

"A dater de la publication de la présente loi, est interdite et nulle de plein droit, nonobstant toute clause contraire, toute cession de bail d'un local à usage exclusif d'habitation.

"A dater de la publication de la présente loi, le locataire ou l'occupant ne pourra céder un bail portant sur un local à usage profession ou à usage mixte, ni consentir un nouveau contrat de sous-location, sauf clause contraire expresse du bail ou accord écrit du bailleur.

"Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent et nonobstant toute clause contraire, le locataire principal ou l'occupant a toujours la faculté de sous-louer une pièce lorsque le local loué comporte plus d'une pièce."

M. LE PRESIDENT donne lecture d'une rédaction plus précise de cet article qui est suggérée par les services de la Chancellerie :

"Le preneur n'a le droit ni de sous-louer ni de céder son bail sauf clause contraire du bail ou accord du bailleur.

"Toutefois, par dérogation à l'alinéa précédent et nonob-

J. 7.7.48.

- 11 -

tant toutes clauses contraires, le locataire principal a toujours la faculté de sous-louer ou de céder une pièce lorsque le local loué comporte plus d'une pièce.

"L'occupant maintenu dans les lieux pourra sous-louer une pièce dans les conditions prévues à l'article 6, paragraphe 7, ci-dessus."

M. Georges PERNOT se rallie à cette rédaction qui est moins rigoureuse que celle de l'Assemblée Nationale et permet, en particulier, à un médecin de céder, avec son bail, sa clientèle et son installation.

Le texte proposé par la Chancellerie est adopté à l'unanimité.

Article 53 A

"Tout locataire ou occupant, bénéficiaire d'un maintien dans les lieux est autorisé à échanger les locaux qu'il occupe en vue d'une meilleure utilisation familiale, sauf le droit pour le propriétaire de s'y opposer pour des motifs reconnus sérieux et légitimes.

Chaque échangiste doit au préalable avertir son propriétaire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Si le propriétaire entend s'opposer à l'échange, il doit, à peine de forclusion, saisir la juridiction compétente aux termes de l'article 32 ci-dessus dans un délai de quinze jours.

Les échangistes restent respectivement tenus envers leurs propriétaires respectifs de leurs obligations originaires."

M. Georges PERNOT précise que cet article reprend dans son principe une disposition de l'article 11 de l'ordonnance du 11 octobre 1945.

L'article 53 A est adopté dans la rédaction de l'Assemblée Nationale.

Article 54

"Nonobstant toute stipulation contraire, la clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit faute de paiement du loyer aux échéances convenues, ne produit effet qu'un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer demeuré infructueux.

* La mise en demeure ou le commandement doit, à peine de

- 12 -

nullité, mentionner ce délai.

"Le juge des référés saisi par le preneur dans le délai d'un mois susvisé peut lui accorder pour le paiement du loyer des délais dans les termes de l'article 1244 du Code civil.

"Les effets de la clause résolutoire sont suspendus pendant le cours des délais ainsi octroyés au locataire. La clause résolutoire est réputée n'avoir jamais joué si le locataire se libère dans les conditions déterminées par l'ordonnance du juge."

L'article est adopté sans observations dans la rédaction même de l'Assemblée Nationale.

Article 55

"Le prélèvement institué par l'ordonnance n° 45-1421 du 28 janvier 1945 n'est dû, pour les loyers de logement sinistrés qu'à compter du 1er janvier de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle ils auront été réparés ou reconstruits."

L'article 55 est adopté sans observations dans la rédaction même de l'Assemblée Nationale.

Article 55 bis

"Les articles 48, 49, 50, 51, 52, 54 et 55 ci-dessus sont applicables dans toutes les communes.

L'article 47 est applicable dans toutes les communes, dans la mesure où il concerne le report des baux."

M. MAIRE fait observer que cet article est devenu sans objet par suite de l'application de la loi à toutes les communes.

M. FOURRE pense que l'application générale pourra être écartée sur la demande de certaines communes. Dans ces communes les dispositions de l'article 55 bis offriront alors un intérêt.

L'article 55 bis est adopté dans la rédaction ~~ancienne~~ de l'Assemblée Nationale, de même que les articles : 56, 57, 57 bis, 58, 59 bis.

Article 62 bis

"En aucun cas les majorations de loyers résultant de la présente loi ne pourront donner lieu, ni pour les propriétaires ni pour les locataires, à des majorations d'impôts et de taxes, exception faite du droit d'enregistrement de bail et du prélèvement prévu à l'article 26 octiès."

.../...

J. 7.7.48.

- 13 -

M. de FELICE fait remarquer que, par un souci d'harmonie, il conviendrait, à cet article, de compléter les mots : "ni pour les locataires" par les suivants : "ou occupants".

Il en est ainsi décidé.

L'article 62 bis est adopté avec cette adjonction.

Les articles 62 ter et 62 quater sont adoptés dans la rédaction de l'Assemblée Nationale.

La prochaine séance est fixée à cet après-midi, quinze heures.

La séance est levée à 12 heures 15.

Le Président,

leand

M.J.

CONSEIL
DE LA
RÉPUBLIQUE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

655

LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

PARIS, LE

COMMISSION DE LA JUSTICE ET DE LEGISLATION CIVILE,
CRIMINELLE ET COMMERCIALE

Présidence de M. Marcel WILLARD, président

2ème séance du mercredi 7 juillet 1948

La séance est ouverte à 15 h. 30

Présents : MM. Aussei, Bardon-Damarzia, Berthelot (Jean-Marie), Boivin-Champeaux, Carcassonne, Chammel, Cherrier (René), Courrière, de Félice, Fournier, Fourré, Giacomoni, Mme Girault, MM. Laurenti, Maire (Georges), Mammonat, Molle (Marcel), Georges Pernot, Rausch (André), Willard (Marcel).

Délégués : M. Aussel, de M. Simard ; M. Bardon-Damarzid, de M. Bordeneuve ; M. Chaumel, de M. Carles ; M. Mammonat, de M. Colardeau ; M. Molle, de M. Pialoux.

Suppléments : M. Dupic, de M. Vittori ; M. Naime, de M. Sablé.

Absents : MM. Charlet, Hauriou, Minvielle.

ORDRE DU JOUR

- Suite de l'examen du projet de loi (n° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

.../...

- 2 -

COMPTE-RENDULOYERS (suite)

M. LE PRESIDENT invite ses collègues à examiner le chapitre III (relatif aux prix) du projet de loi (n° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

Il ouvre la discussion générale sur ce chapitre.

M. LAURENTI estime que l'augmentation du prix des loyers, qu'il reconnaît indispensable pour stimuler la construction, doit être réglée dans le cadre du problème général des salaires et des prix. Il faudrait un projet de loi spécial instituant par exemple un système de compensation qui tienne compte du revenu des locataires.

Pour ces raisons, il demande la disjonction du chapitre III.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX se montre effrayé par le système de revalorisation du prix des loyers proposé par l'Assemblée Nationale, système à son gré trop complexe. Il attire l'attention de ses collègues sur le fait que la loi étant applicable à l'ensemble du territoire, le problème des prix va se poser dans toutes les communes.

Il pense qu'il serait possible d'instituer un système plus simple qui permettrait d'éviter les contestations qui dans chaque cas conduiront à une expertise.

M. Georges PERNOT estime que la revalorisation du prix des loyers est le complément indispensable du maintien dans les lieux largement accordé aux locataires par le projet de loi et ce, autant dans l'intérêt national bien compris, que dans l'intérêt des propriétaires.

M. MAMMONAT reconnaît le bien fondé de l'argumentation de M. Georges Fernot mais il est persuadé que les budgets modestes ne pourront supporter un surcroit de charges aussi considérable, au moment où 90 ou 95 % des revenus de la grande majorité des Français sont absorbés par l'alimentation.

Comme M. Laurenti, il juge que cette question d'ordre gouvernemental ne doit pas être réglée dans le cadre d'une loi sur les rapports entre bailleurs et locataires.

Il pense que les sommes d'argent nécessaires pourraient être obtenues par l'institution de taxes sur les cabarets,

.../...

- 3 -

les oisifs, etc...

C'est pourquoi, avec M. Laurenti, et les membres du groupe communiste, il demande la disjonction du chapitre III.

M. AUSSEL estime nécessaire une large augmentation du prix des loyers, afin de sortir de la pénible situation créée par les diverses lois d'exception qui se sont succédé depuis 1918. Cependant, il juge que le système adopté par l'Assemblée Nationale est trop complexe et propose que les majorations à intervenir prennent pour base les prix en vigueur en 1914 ou 1939 dans la limite d'un certain plafond à déterminer.

M. GIACOMONI se rallie entièrement au point de vue de M. Aussel.

M. FOURNIER croit qu'il serait préférable de laisser au Gouvernement le soin de régler, par décrets, le problème des prix des loyers, en fonction de la politique générale.

M. MAIRE ne se montre pas de l'avis de M. Fournier et pense que, dans un régime de séparation des pouvoirs, la faculté laissée au Gouvernement de déterminer les prix des loyers consacreraît un empiètement de l'exécutif sur le législatif.

M. Georges PERNOT fait, d'ailleurs, observer que l'article 13 de la Constitution interdit formellement la pratique des décrets-lois.

M. CHAUMEL rappelle qu'il aurait mieux aimé voir l'actuel projet de loi scindé en trois parties :

- d'une part, les rapports entre bailleurs et locataires ;
- d'autre part, la remise en ordre des prix des loyers ;
- enfin, le financement par le moyen des allocations de logement évoluant dans le cadre de la sécurité sociale.

En ce qui concerne la remise en ordre des prix, il pense qu'il serait plus simple de prévoir une augmentation suffisante calculée sur la base des prix de 1939 en réservant largement la faculté pour les parties de recourir au juge pour la détermination, par expertise, de la valeur locative équitable, en cas de contestation.

MM. AUSSEL et GIACOMONI se rallient à cette dernière proposition de M. Chaumel.

M. CARCASSONNE juge inapplicable le système de revalorisation adopté par l'Assemblée Nationale et propose comme M. Chaumel que les majorations soient obtenues en affectant d'un certain

.../...

- 4 -

coefficient les prix de 1939.

M. DUPIC déclare que le groupe communiste, auquel il appartient, a le souci de redonner à la propriété bâtie la rentabilité qu'elle est en droit d'exiger. Mais comme les précédents orateurs de son groupe, il juge que la question doit être réglée dans le cadre du problème des salaires et des prix.

M. MAMMONAT rappelle une déclaration de M. le Ministre du Travail évaluant à 2 milliards de francs la somme qui pourrait être consacrée à l'allocation-logement.

Il estime que cette somme ne permettra que l'octroi d'allocations de 200 ou 300 francs par an.

M. de FELICE reconnaît l'exactitude du chiffre de 2 milliards mais, en ce qui concerne le montant de la somme que percevra chaque allocataire, il fait remarquer à M. Mammonat que le nombre des parties prenantes n'étant pas déterminé, il est difficile de savoir combien chacune d'elles recevra.

M. Georges PERNOT se déclare partisan des allocations de logement. Il ne voudrait pas que dans ce domaine on fit de vaines promesses. Il ne faut pas parler de ces allocations tant que le financement n'en est pas assuré. Il demande la mise aux voix de la proposition de groupe communiste tendant à la disjonction du chapitre III relatif aux prix.

M. de FELICE estime cette disjonction impossible : les locataires reçoivent un certain nombre de droits nouveaux, il est normal qu'ils assument de nouvelles charges.

En second lieu, il faut se rendre compte qu'une augmentation des salaires destinée à faire face à la revalorisation des prix des loyers serait purement illusoire, puisque les hausses de salaires conduisent à des hausses du coût de la vie.

Enfin, l'orateur estime nécessaire un reclassement des locaux, parallèlement à la remise en ordre des prix.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX pense que la décision prise par la Commission d'étendre l'application de la loi à tout le territoire agravera encore les situations extrêmement délicates que viennent d'évoquer tous les précédents orateurs.

M. FOURRE pense que le seul moyen d'arriver à une remise en ordre des prix, qu'il juge nécessaire, est l'adoption du système de l'échelle mobile prix-salaires.

.../...

- 5 -

M. LE PRESIDENT met alors aux voix la proposition de disjonction du chapitre III formulée ci-dessus.

Par 18 voix contre 9, à la suite d'un vote à mains levées, la proposition de disjonction est repoussée.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX suggère que la Commission demande à M. le Garde des Sceaux de bien vouloir venir devant elle afin de lui faire connaître la position du Gouvernement sur cet important problème du prix des loyers.

Cette suggestion est acceptée. La Commission recevra M. le Garde des Sceaux demain matin.

M. LE PRESIDENT propose à ses collègues d'aborder, maintenant, l'étude de l'article 23 relatif aux charges.

Cette proposition est acceptée.

Article 23

* A dater du 1er janvier 1949, le propriétaire sera fondé de plein droit à obtenir de ses locataires ou occupants, en sus du loyer principal, le remboursement sur justifications des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles énumérées ci-après. Si la ventilation est impossible, la répartition sera faite au prorata du loyer payé par chaque locataire ou occupant et, pour les locaux occupés par le propriétaire, du loyer qu'il aurait à payer, s'il était locataire.

* Il devra être tenu compte, dans cette répartition, des locaux loués à un usage autre que l'habitation.

A.- Prestations -

- *1° - Fournitures nécessaires à l'entretien de propreté des parties communes de l'intérieur de l'immeuble ;
- *2° - Consommation de l'électricité et du gaz nécessitée par l'éclairage des parties communes de l'immeuble, ainsi que la location des compteurs autres que divisionnaires ;
- *3° - Remboursement des dépenses afférentes au chauffage des parties communes de l'immeuble, à l'exception de celles nécessitées par les grosses réparations ;
- *4° - Dépenses de force motrice des ascenseurs et monte-charges et leurs frais d'entretien, à l'exception de celles nécessitées par les grosses réparations ;

..../....

- 6 -

- * 5° - Frais de vidange ;
- * 6° - Frais d'abonnement du poste téléphonique de l'immeuble.

B.- Taxes locatives

- * 1° - Taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- * 2° - Taxe de déversement à l'égoût ;
- * 3° - Taxe de balayage.

C.- Fournitures individuelles

(sur justifications particulières)

- * 1° - Consommation d'eau des locataires de l'immeuble ;
- * 2° - Consommation d'eau chaude ;
- * 3° - Frais de ramonage des cheminées ;
- * 4° - Frais de chauffage, cette fourniture étant récupérable suivant l'importance des éléments de chauffage ;
- * 5° - Frais de conditionnement d'air ;
- * 6° - Frais d'abonnement des postes supplémentaires et taxes des communications téléphoniques.

* Dans le cas où le chauffage, la distribution d'eau chaude, l'usage de l'ascenseur ne pourraient continuer à être assurés, les loyers subiront une diminution sans que le propriétaire puisse être tenu de les fournir.

* Le propriétaire devra adresser à chaque locataire ou occupant, quinze jours avant d'en demander le remboursement, le compte détaillé des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles, ainsi que la répartition faite entre tous les locataires et occupants."

* M. DUPIC fait remarquer que de nombreuses prestations et fournitures jusqu'alors mises à la charge du propriétaire seront désormais dues par les locataires. Il s'élève contre ce principe et déclare que le locataire n'a pas à se substituer au propriétaire pour l'entretien de l'immeuble.

M. CHAUMEL reste très attaché à la distinction traditionnelle établie par le code civil : les gros travaux doivent

incomber au propriétaire, les petits travaux et l'entretien intérieur au locataire.

M. Georges PERNOT précise que ces questions sont réglées dans la plupart des cas, à la satisfaction de tous, par les usages des lieux.

M. de FELICE pense que l'énumération contenue en l'article 3 n'a pas pour objet de modifier les règles de répartition des prestations et taxes locatives mais simplement de codifier la matière.

M. Georges PERNOT signale que la distinction entre grosses réparations et frais d'entretien, en ce qui concerne les ascenseurs (A.- Prestations, § 4^e) est établie par un arrêté du 15 juillet 1946.

du code civil 1 M. MAIRE fait observer que les frais de vidange (A.- Prestations, § 5^e) sont mis à la charge du locataire ; or, l'article 1756 stipule au contraire que les frais de curement des fosses d'aisance sont à la charge du propriétaire.

M. FOURRE, en ce qui concerne les frais de chauffage (C- Fournitures individuelles, § 4^e), demande que le système de forfait appliqué dans les hôtels soit généralement étendu aux locaux particuliers sur la base de prix fixés par arrêtés préfectoraux.

M. Georges PERNOT pense, d'une part, que le rôle du législateur ne consiste pas à traiter des questions de cet ordre et, d'autre part, que le souhait de M. Fourré ne peut guère recevoir satisfaction en raison des complications que les variations de prix pourraient entraîner.

Enfin, on ne peut mettre sur le même plan les immeubles particuliers et les hôtels meublés.

M. MAIRE a, par ailleurs, fait observer que, dans certaines régions, le combustible utilisé n'est pas le charbon mais le bois. Comment, dans ces conditions, peut-on établir une règle ?

Il propose, dans un esprit de transaction, d'ajouter au § 4^e du Titre C la phrase suivante : "Si cette fourniture est taxée, le propriétaire ne pourra exiger un prix supérieur au prix taxé."

Cette suggestion est acceptée.

.../...

- 8 -

M. FOURRE présente un amendement tendant à rédiger comme suit l'avant dernier alinéa de l'article : "Le propriétaire est tenu de fournir au locataire les prestations prévues par le bail, sauf cas fortuit ou de force majeure. Le loyer subit une diminution lorsque l'une d'entre elles n'est pas assurée."

M. Georges PERNOT fait remarquer que les tribunaux n'admettent que très rarement la force majeure. Le texte proposé par M. Fourré est, à son avis, trop rigoureux. Il propose la rédaction suivante : "Si, en raison de circonstances exceptionnelles ou imprévues, le propriétaire est hors d'état de continuer à assurer le chauffage, la distribution de l'eau chaude, l'usage de l'ascenseur et du monte-charges, le locataire aura droit à une diminution de loyer."

La proposition de M. Georges Pernot est acceptée.

M. MAMMONAT demande que, au dernier alinéa, le délai de 15 jours soit porté à un mois.

Cette proposition est acceptée.

M. LE PRESIDENT propose que l'article 23 soit réservé jusqu'à plus ample ~~forme~~.

Il en est ainsi décidé.

Article 24

"Il ne peut être exigé des sous-locataires de locaux nus que le loyer payé par le locataire ou occupant principal et le montant des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles énumérées à l'article 23. Le Locataire ou occupant principal est tenu, à la demande du sous-locataire, d'en justifier par la production de sa quittance.

"Dans le cas de sous-location partielle de locaux nus, il devra être tenu compte, pour la fixation du loyer, de l'importance des locaux sous-loués et d'un prorata des prestations, taxes et fournitures payées par le locataire principal. Le principal du loyer ainsi déterminé pourra être majoré de 20 % et, en outre, du prix des prestations particulières que le locataire principal serait appelé à fournir."

M. Georges PERNOT présente deux observations :

- la première est d'ordre rédactionnel. Il conviendrait de rédiger comme suit le début de l'article : "Il ne peut être exigé des sous-locataires de locaux nus un loyer su-

..../....

- 9 -

périeur à celui payé par le locataire... (la suite sans changement);

- la seconde porte sur les sanctions et réductions de prix, en cas de dépassement du prix licite.

La Commission adopte le principe des suggestions de M. Georges Pernot. Cependant, en attendant que des décisions soient prises sur le système de revalorisation, elle décide de résERVER l'article 24.

o
o

CONTINGENTS DE DECORATIONS

M. LE PRESIDENT invite M. Berthelot à bien vouloir donner lecture de son projet de rapport sur le projet de loi (n° 670, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, après déclaration d'urgence, tendant à fixer pour une nouvelle période de cinq années, à dater du 1er juin 1948 les contingents de décorations sans traitement attribués aux administrations publiques.

M. LE RAPPORTEUR donne lecture de son projet de rapport dont les conclusions sont favorables à l'adoption pure et simple du texte de l'Assemblée Nationale.

Les conclusions de M. le Rapporteur sont adoptées à l'unanimité.

La prochaine séance est fixée à demain jeudi 8 juillet 1948, à 9 heures 30.

La séance est levée à 18 heures 30.

Le Président,

elau

PARIS, LE

COMMISSION DE LA JUSTICE ET DE LEGISLATION
CIVILE, CRIMINELLE ET COMMERCIALE

Présidence de M. Marcel WILLARD, Président

1ère Séance du jeudi 8 juillet 1948

La séance est ouverte à 9 heures 45

Présents : MM. BERTHELOT, BOIVIN-CHAMPEAUX, CARGASSONNE,
CHAUMEL, CHERIER, COLARDEAU, COURRIERE, De FELICE,
FOURNIER, FOURRE, GIACOMONI, Mme GIRAUT, MM. LAU-
RENTI, MAIRE, MAMMONAT, MOLLE Georges PERNOT,
PIALOUX, RAUSCH, Marcel WILLARD.

Excusé : M. AUSSEL.

Suppléant : M. ROUEL, de M. VITTORI.

Absents : MM. BARDON-DAMARZID, BORDENEUVE, CARLES, CHARLET,
HAURIOU, MINVIELLE, SABLE, SIMARD.

ORDRE DU JOUR

I - Rapports :

a) de M. COURRIERE sur le projet de loi (N° 535, année

.../...

- 2 -

1948), adopté par l'Assemblée Nationale, abrogeant l'ordonnance du 13 janvier 1945 fixant la composition des tribunaux de première instance ;

b) de M. COURRIERE sur le projet de loi (N° 534, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, portant réduction du nombre des cours de justice ;

c) de M. FIALOUX sur le projet de loi (N° 443, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, relatif au service des comptes courants et chèques postaux.

II - Suite de l'examen du projet de loi (N° 609, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, 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 instituant des allocations de logement.

COMpte-rendu

Cours de Justice.-

M. le PRÉSIDENT invite M. COURRIERE à donner lecture de son projet de rapport sur le projet de loi (N° 534, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, portant réduction du nombre des Cours de Justice.

M. le RAPPORTEUR donne lecture de son rapport dont les conclusions sont favorables à l'adoption pure et simple du texte de l'Assemblée Nationale.

○
○ ○

Tribunaux de 1ère Instance.-

M. le PRÉSIDENT prie M. COURRIERE de bien vouloir donner lecture de son projet de rapport sur le projet de loi (N° 535, année 1948) adopté par l'Assemblée Nationale, abrogeant l'ordonnance du 23 janvier 1945 fixant la composition des tribunaux de première instance.

.../...

M. Le Rapporteur donne lecture de son projet de rapport dont les conclusions sont favorables à l'adoption du texte de l'Assemblée Nationale.

Ces conclusions sont adoptées à l'unanimité.

1

Chèques postaux.-

M. le PRÉSIDENT prie M. PIALOUX de bien vouloir donner lecture de son projet de rapport sur le projet de loi (N° 443, année 1948), adopté par l'Assemblée Nationale, relatif au service des comptes courants et chèques postaux.

M. le RAPPORTEUR donne lecture de son projet de rapport dont les conclusions sont favorables à l'adoption du texte de l'Assemblée Nationale.

Ces conclusions sont adoptées à l'unanimité.

8

Evènements survenus en France de 1933 à 1945.-

M. CARCASSONNE rappelle que la Commission, au cours de sa première séance du 1er juillet 1948, avait entendu son rapport sur la proposition de loi (N° 418, année 1948) adoptée par l'Assemblée Nationale, tendant à modifier l'article 4 de la loi N° 46-1908 du 31 août 1946, ayant pour objet une enquête sur les évènements survenus en France de 1933 à 1945.

La Commission avait accepté le texte de l'Assemblée Nationale accordant un délai supplémentaire à la Commission d'enquête et avait, en outre, décidé que le nombre des parlementaires serait porté de 42 à 54 afin de permettre à 12 Conseillers de la République d'y siéger.

M. le Rapporteur donne lecture de l'article 2 (nouveau) qu'il propose pour tenir compte de la décision ci-dessus exposée.

"L'article 2 de la loi N° 46-1908 du 31 août 1946 est ainsi modifié :

- 4 -

"Cette enquête sera confiée à une Commission composée de cinquante quatre parlementaires dont quarante deux désignés par l'Assemblée Nationale et douze par le Conseil de la République, selon les règles de la représentation proportionnelle" (la suite sans changement).

M. le PRESIDENT consulte la Commission.

Celle-ci adopte ^{à la majorité} les conclusions de M. le Rapporteur.

○
○

Loyers.-

M. le PRESIDENT annonce l'arrivée de M. André MARIE, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice.

M. le Garde des Sceaux qui est accompagné de M. BODARD, Directeur des Affaires Civiles au Ministère de la Justice et de MM. SALAUN et HOLLIER, Directeur et Sous-Directeur au Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, est introduit à 10 heures 20.

M. le PRESIDENT remercie M. le Garde des Sceaux d'avoir bien voulu venir devant la Commission. Il rend hommage à tous ses collègues pour l'effort qu'ils viennent de fournir.

Il fait connaître à M. le Garde des Sceaux les décisions de la Commission en ce qui concerne le chapitre des prix du projet de loi (N° 609, année 1948) adoptée par l'Assemblée Nationale, portant modification et codification de la législation des loyers : deux tendances se sont fait jour :

- 1°) l'une demandant reclassement immédiat du prix des loyers en utilisant un système moins lourd que celui institué par l'Assemblée Nationale ;
- 2°) l'autre prenant pour base une augmentation obtenue en affectant d'un certain pourcentage les prix en vigueur en 1939, en laissant aux parties la faculté de faire fixer la valeur locative normale par le juge, en cas de contestation.

M. le Garde des Sceaux apporte les félicitations du Gouvernement à la Commission pour la compétence et la bonne volonté qu'elle a manifestées dans l'examen de la loi sur les loyers. Il fait une observation préliminaire ; il convient d'harmoniser

.../...

les articles premier et 16 du projet. En effet, l'article premier exclut du champ de la loi certaines communes ; or, l'article 16 sur les prix semble être applicable dans toutes les communes.

M. LE PRESIDENT précise que cette anomalie n'a pas échappé à la commission qui a résolu la contradiction en étendant à toutes les communes de France le champ d'application de la loi.

M. le Garde des Sceaux déclare qu'il va faire, maintenant, pour les commissaires, un exposé historique de la question des prix des loyers depuis le dépôt du projet de loi (n° 779, A.N. première législature) en février 1947, jusqu'au vote de l'Assemblée Nationale, le 24 juin 1948.

Le projet de loi n° 779 A.N. avait reçu l'approbation de tous les ministres qui comptaient alors le Cabinet et qui appartaient à toutes les tendances. Le système en était simple : le calcul des prix se faisait d'après les coefficients variant suivant les indications de commissions départementales des loyer.

Ce système a été repoussé par la Commission de la Justice de l'Assemblée Nationale, à l'unanimité moins une voix. Cette commission a voulu faire autre chose ; un reclassement des prix accompagné de l'institution de l'allocation de logement.

Le Gouvernement a alors déposé une lettre rectificative (n° 4256 A.N. première législature) qui a été également repoussée à l'unanimité, moins une voix.

Au cours de la discussion en séance publique, deux thèses se sont affrontées :

- 1°) celle de M. Minjoz et du groupe socialiste qui consistait à multiplier par un certain coefficient les prix de 1939 ou de 1914, lequel coefficient pourrait varier en fonction de l'état de l'immeuble, de sa situation, etc ...
- 2°) celle de la commission prévoyait un reclassement général et immédiat et qui, complétée par un amendement de M. Claudius Petit (article 26), a servi de trame au texte finalement adopté par l'Assemblée Nationale.

Le premier système, s'il a l'avantage de la simplicité, présente l'inconvénient d'accuser les inégalités qui existent actuellement.

Le Gouvernement a donné son adhésion au second système pour trois raisons :

- 1°) pour des motifs de politique : avant tout la nécessité d'aboutir à un résultat ;

- 2) parce qu'il y a une idée fort intéressante : la liaison entre les loyers et les salaires ;
- 3) enfin, s'il y a des points obscurs dans le système, les décrets prévus pourront les éclaircir.

Il est certain que l'application du texte voté par l'Assemblée Nationale sera difficile, surtout au début, mais, rapidement, les bases générales du fonctionnement seront fixées sur les fédérations de propriétaires et de locataires. Il y aura quelques procès-types qui fixeront la jurisprudence. Si le Conseil de la République peut améliorer le système de l'Assemblée Nationale, le Gouvernement lui en sera reconnaissant.

M. le Garde des Sceaux conclut en déclarant que M. Bodard, Directeur des Affaires Civiles et M. Salaun, Directeur au Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme se tiennent à la disposition de la Commission.

M. le Président remercie M. le Garde des Sceaux pour son intéressant exposé.

M. SALAUN fait observer que, à cet égard, le système proposé par le Gouvernement dans le projet n° 779 ne comportait que cinq coefficients. Il est évident que, plus on augmente le nombre de ces coefficients et plus on se rapproche de la valeur locative exacte mais, en même temps, on rend le système beaucoup plus complexe.

M. Georges PERNOT donne lecture de l'article 10 du projet de loi (n° 779 A.N.) qu'il trouvera relativement simple par rapport au texte de l' Assemblée Nationale qui, dit-il, est incompréhensible.

M. CHAUMEL estime que la première qualité d'une loi est sa réceptivité. A cet égard, le texte de l'Assemblée Nationale ne sera pas "reçu" parce que trop compliqué. Il convient d'augmenter les loyers en se référant à une base de (paix de 1939 ou de 1914) et laisser les tribunaux régler les prix en cas de contestation.

M. CARCASSONNE se montre de l'avis de M. Chaumel.

M. BOIVIN-CHAMPEAUX demande des précisions sur les divers systèmes de reclassement qui ont été envisagés.

M. SALAUN répond que l'on peut ramener les diverses propositions qui ont été faites à trois principes :

- 7 -

- 1°) reclassement immédiat des locaux avec, par la suite, augmentation des prix pour atteindre, en un temps déterminé, la valeur locative déterminée lors du reclassement (système de l'Assemblée Nationale) ;
- 2°) hausse simple sur les prix actuels (système de M. MINJOZ) ;
- 3°) majoration forfaitaire immédiate et reclassement échelonné sur un temps assez long avec majorations successives cessant dès que la valeur locative est atteinte (système de la lettre rectificative N° 4256 A.N.).

M. BOIVIN-CHAMPEAUX se montre favorable à ce dernier système qui prend pour point de départ les prix actuels et, dans lequel, le reclassement est un plafond.

Il demande quelles sont les raisons qui ont motivé le rejet de la lettre rectificative par la Commission de la Justice de l'Assemblée Nationale.

M. le Garde des Sceaux précise que la lettre rectificative ne fixait qu'~~un~~ principe, les modalités d'application devant être réglées par décrets. C'est en grande partie à cause de ces décrets - on a même soulevé l'exception d'inconstitutionnalité de l'article 11 de la Constitution sur les décrets loi-que la suggestion du Gouvernement a été repoussée.

M. le PRÉSIDENT pose maintenant quelques questions relatives aux charges (article 23).

M. le Garde des Sceaux répond, sur ce point, qu'il faut éviter de faire entrer une prestation ou fourniture, à la fois dans la fixation des éléments de confort et dans les frais susceptibles d'être remboursés par le locataire.

En tout état de cause, il est hostile au principe d'un amendement défendu à l'Assemblée Nationale tendant à mettre à la charge des locataires le traitement des concierges.

M. le PRÉSIDENT, en ce qui concerne l'article 24 (prix de locaux sous loués), signale le désir unanime de la Commission de voir sanctionner un des scandales les plus criants de l'époque, celui des prix pratiqués en matière de sous location.

M. le Garde des Sceaux approuve, sous réserve, le principe d'une sanction même brutale pour les cas visés.

- 8 -

M. Georges PERNOT demande à M. le Garde des Sceaux quelle est l'opinion de la Chancellerie sur le taux de la compétence du juge de paix.

Est-ce qu'une réforme est actuellement envisagée, en ce qui concerne la compétence générale?

M. le Garde des Sceaux déclare que sa Chancellerie n'a aucune observation à faire à ce sujet. Actuellement, aucune réforme n'est envisagée, sauf pour l'Algérie et le taux de la compétence du juge de paix reste fixé à 10.000 frs.

M. Georges PERNOT, en ce qui concerne les allocations de logement, voudrait obtenir l'assurance que ce ne sera pas une espérance illusoire.

M. le Garde des Sceaux répond que les services de la Sécurité Sociale l'ont assuré de la mise sur pied du système dès le mois d'avril 1949.

M. le PRÉSIDENT remercie M. le Garde des Sceaux d'avoir bien voulu venir apporter toutes les précisions à la Commission.

M. le Garde des Sceaux se retire à 12 heures 05.

MM. BODARD, SALAUN et HOLLIER demeurent.

M. le PRÉSIDENT demande des explications sur les dispositions relatives aux charges.

M. BODARD donne lecture d'un passage du projet de loi N° 779 A.N. concernant cette matière.

du Code civil h M. le PRÉSIDENT fait remarquer que, aux termes de l'article 1756, les frais de curement sont à la charge du propriétaire.

M. Georges PERNOT précise que, dans la plupart des baux, une clause met ces frais à la charge du locataire.

M. le PRÉSIDENT demande ce qu'il faut entendre par "confort réduit".

M. SALAUN précise que cette définition et diverses autres sont contenues dans un décret en date du 30 Août 1947 (J.O. page 8708).

- 9 -

M. le PRESIDENT remercie MM. BODARD, SALAUN et HOLLIER. Ces derniers se retirent à 12 heures 15.

La prochaine séance est fixée à cet après-midi 15 heures 30.

La séance est levée à 12 heures 15.

Le Président,

et le 1er