

794
 COMMISSION chargée de l'examen du projet
 de loi, ADOPTÉ PAR LA CHAMBRE DES DÉPUTÉS,
 relatif aux modifications apportées aux
 baux à loyer par l'état de guerre. (N° 200,
 année 1916.)

(Nommée le 23 mai 1916.)

MM.

- | | | |
|------------------------|---|--|
| 1 ^{er} BUREAU | { | DE SELVES. <i>Président</i> |
| | { | HENRI-MICHEL. |
| 2 ^e BUREAU | { | LEMARIÉ. |
| | { | GUILLIER. |
| 3 ^e BUREAU | { | Henry CHÉRON. <i>Rapporteur.</i> |
| | { | Charles DELONGLE. |
| 4 ^e BUREAU | { | Théodore GIRARD. <i>Vice Président</i> |
| | { | POIRRIER. |
| 5 ^e BUREAU | { | LHOPITEAU. |
| | { | BOIVIN-CHAMPEAUX. |
| 6 ^e BUREAU | { | TOURON. |
| | { | CAPÉLAN. |
| 7 ^e BUREAU | { | REYNALD. |
| | { | PETITJEAN. |
| 8 ^e BUREAU | { | DE LAS CASES. |
| | { | MURAT. |
| 9 ^e BUREAU | { | T. STEEG. <i>Secrétaire</i> |
| | { | ROULAND. |



^{era}
1^{re} séance -

Séance du 25 mai 1910

Présents : MM. Vinces Capera, de Selves, Steeg, Murat, Achilpan, Cheran, Rouland, H. Michel, Chapiteau, Th. Girard, Reynald, Examiné, MM. Lemarié, Ch. Delanle, Tauran, Buisson, ~~Chapiteau~~.
à la commission relative aux cages
de ces cages

à constituer son bureau et à élire

Président	M. de Selves
Secrétaire	M. Steeg
Rapporteur	M. Henry Cheran
Vice Président	M. Théodore Girard

Les membres de la commission ont examiné l'opinion qu'ils ont exprimée dans les bureaux : ont fait le procès M. M. Henry Michel, de Selves, Henry Cheran, Théodore Girard, Chapiteau, Tauran, Reynald, de ces cages, Murat, Rouland, Steeg. - Après observations de M. M. Buisson, Chapiteau, Steeg, Chapiteau, Murat, Henri Cheran, Michel.

Le Rapporteur a présenté l'exposé du texte de la demande de ces divers points sur les
de psychisme comme autre lieu le ^{lundi} 5 juin le Secrétaire
de Président

Y. de Selves

T. Steeg

Séance du 5 juin 1916

Présidence de M. de Selves

La séance est ouverte à 2 h. 12.

Sont présents : MM. Bouvin - Champeaux, H. Chéron, Deloncle, de Las Cases, Th. Girard, Lemarié, Lhopiteau, Petitjian, Poirrier, Reynald, Rouland, de Selves, Steeg et Couron

M. Henry Chéron, rapporteur, fait l'exposé du problème des loyers, tel qu'il se présente actuellement.

Il rappelle les moratoires qui ont été décrétés, les abus auxquels ils ont donné lieu et l'interpellation de M. de Selves, au Sénat, le 22 décembre 1915.

Analyse et critique du texte voté par la Chambre.

M. Henry Chéron résume le projet de loi voté par la Chambre des Députés.

Ce texte lui paraît établi uniquement en se préoccupant des intérêts des locataires, et sans tenir compte des conséquences qu'ont eues les moratoires et de celles que peut avoir la loi projetée.

Le législateur a été trop influencé par la situation un peu spéciale de la ville de Paris. Il a trop oublié que la grande majorité des propriétaires, en province, sont des travailleurs ayant économisé péniblement pour acquérir un immeuble. Leurs charges se sont accrues alors que le taux des loyers a plutôt tendance à diminuer en dehors des grandes villes.

Sur huit millions de propriétaires, six millions possèdent des immeubles d'une valeur locative de 100 francs au plus et 366.000 seulement

possèdent des immeubles d'une valeur locative supérieure à 1.000 francs.

À Paris, 753.000 locaux sur 1.100.000, sont loués moins de 500 francs.

Les petits propriétaires sont donc de beaucoup les plus nombreux en France. Leurs immeubles sont grevés de 16 milliards d'hypothèques, ce qui démontre que leur situation n'est pas toujours satisfaisante.

M. le rapporteur accepte, sous réserve de quelques modifications, le titre I "Résiliations" voté par la Chambre.

Le titre II "Exonérations et Délais" lui paraît avoir fait à beaucoup de locataires susceptibles de payer leurs loyers, une situation privilégiée.

De même, il n'est pas possible d'enlever au propriétaire la libre disposition de son immeuble et d'autoriser le locataire qui ne s'est pas complètement libéré, à déménager sans fournir de caution.

La Chambre n'ayant pas admis le principe de l'indemnité accordée aux propriétaires, les autorise à emprunter au Crédit Foncier. L'État interviendrait seulement au profit des petits propriétaires, sous certaines conditions restreignant encore le droit à la libre disposition des immeubles.

M. Henry Chéron déclare ne pas accepter ce système et rester fidèle aux principes de la Déclaration des Droits de l'Homme qui proclame que la propriété est inviolable et sacrée et que nul ne peut en être privé sans

une juste et préalable indemnité.

La loi de 1871 a respecté ces principes et si la durée de la guerre actuelle oblige le législateur à se montrer plus large qu'il y a 45 ans, il importe de les respecter également.

L'exonération accordée de plein droit à certains locataires, et la jouissance prolongée dont ils profitent constituent une réquisition que l'Etat doit rémunérer.

Le Titre III : « Juridiction et Procédure » n'appelle que des modifications de détail.

Au titre IV : « Dispositions générales », M. H. Chéron appelle l'attention sur l'article 53 relatif à la prorogation des baux. Il y a là une nouvelle atteinte au droit de propriété.

Système proposé par M. Henry Chéron.

M. le rapporteur envisage la question des loyers de la façon suivante : il faut liquider le passé et remettre tout en ordre pour l'avenir.

Il propose, pour le passé, d'accepter, sauf quelques corrections, le système de la Chambre. L'exonération serait accordée, de plein droit, à ceux qui ont profité des moratoires, pour les termes échus au 1^{er} Octobre 1916.

Mais, à partir de cette date, l'exonération ne serait accordée de plein droit qu'aux petits locataires mobilisés (art. 14 du texte de la Chambre). Les non mobilisés pourraient obtenir des réductions des Commissions arbitrales à charge pour eux de justifier leurs réclamations.

Les locataires riches, mobilisés ou non, pourraient aussi se présenter devant les Commissions arbitrales.

Seuls seraient maintenus en possession des locaux loués,

et ce pendant la durée des hostilités, les locataires complètement exonérés. Aucune poursuite ne pourrait être intentée contre eux.

Une indemnité serait accordée aux propriétaires dont les locataires sont exonérés de plein droit. L'Etat leur remettrait des bons représentant 50 p. 100 de la valeur de leurs loyers, remboursables en 40 ans.

Ainsi les propriétaires supporteraient une perte de 50 p. 100.

Quant à ceux qui dont les locataires obtiendraient simplement des réductions, ils n'auraient droit à aucune indemnité.

L'Etat supporterait ainsi une charge qu'on peut évaluer à une quarantaine de millions. La réquisition des locaux étant faite dans l'intérêt du pays, l'ensemble des contribuables ferait face à cette charge nouvelle.

M. le Président, au nom de la Commission, remercie M. Chéron de son exposé si clair et si complet.

M. Couron approuve dans leur ensemble les déclarations de M. le rapporteur; il fait une réserve sur l'article 10 relatif aux résiliations et signale que la Chambre des députés vient d'adopter, en ce qui concerne les baux à ferme, une formule qui lui semble préférable.

M. Henry Chéron étudiera la question et examinera l'article signalé par M. Couron.

Il propose à la Commission d'abord de maintenir le Titre I^{er}, et de faire imprimer le texte voté par la Chambre avec, en regard, le texte qu'il soumet à la Commission et les observations que suggère cette comparaison.

6
M. Shopiteau ne voit pas la nécessité de
suivre la méthode employée par la Chambre.
Il voudrait régler d'abord l'avenir, de telle sorte
que, l'accord se faisant sur ce point avec la
Chambre, ~~un~~ ~~pro~~ les décrets moratoires feraient
place à cette loi, pendant que se poursuivrait
la discussion du projet de loi réglant le passé.
M. H. Chéron voit à cette méthode de graves
inconvenients. Toutes ces questions se tiennent.
De plus, en suivant le texte de la Chambre,
le travail est facilité.

M. Lemarié demande qu'on se préoccupe le
plus rapidement de l'avenir.

M. T. Steeg fait observer que ~~l'~~ l'ordre des
Titres importe peu, qu'on pourra toujours le
modifier, mais qu'il peut y avoir un intérêt
politique à suivre le plan adopté par la
Chambre.

M. le Président propose de réserver la
question. La Commission, après avoir adopté
un texte, verra à le présenter convenablement.

Cette proposition est adoptée.

M. Couron insiste pour que la distinction
que la Commission entend faire entre le passé
et l'avenir apparaisse dès les premiers articles.

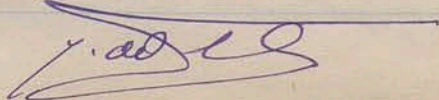
La Commission décide l'impression de l'exposé
rédigé par M. Henry Chéron et des textes compara-
tifs qu'il présente.

La prochaine séance est fixée à vendredi 9
juin, à 10 heures du matin.

La séance est levée à 4 heures 1/2.

Le Président,

Le Secrétaire,



T. Steeg

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 10 heures.

Sont présents : MM. Capéran, Chéron, Boivin-Champeaux, Th. Guiard, Lemarié, Lhopiteau, Poirrier, Reynald, Roulland, Petitjean, de Selves, Steeg, et Touron

La Commission aborde l'examen de l'article 1^{er} proposé par M. le rapporteur. Le texte proposé est ainsi conçu :

Article 1^{er}
(réservé)

« Art. 1^{er}. Toutes les contestations entre
« propriétaires et locataires, nées par
« suite de la guerre et relatives à
« l'exécution ou à la résiliation
« des baux à loyer seront régies
« par les dispositions ci-après. »

M. Lhopiteau propose une rédaction différente indiquant que : « il est apporté aux lois, usages locaux et conventions concernant les contrats de bail les dérogations temporaires suivantes... ».

Il veut affirmer par là même que le droit commun subsiste toujours.

M. H. Chéron, rapporteur, demande qu'on suive le plus possible le texte de la Chambre, qui fait nettement ressortir qu'il ne s'agit que de dispositions exceptionnelles.

M. Couron critique à la fois la rédaction de M. le rapporteur et celle de M. Lhopiteau. Il voudrait, dès l'article 1^{er}, indiquer qu'il y aura une différence très nette entre le passé et l'avenir.

L'article 1^{er} est réservé.

Avant de passer à l'examen du Titre I^{er} : « Résilia-
tions », m. Lhopiteau propose d'introduire après l'arti-
cle 1^{er} un Titre nouveau : « Prorogations des délais de
paiement des loyers ».

Ce Titre I^{er} comprendrait deux articles :

le 1^{er} interdirait les poursuites contre les mobilisés,
les réformés, les veuves et les enfants des militaires
décédés des suites de la guerre, etc... à moins que le
propriétaire ne fasse la preuve que les ressources de
son locataire n'ont pas été diminuées par l'état de
guerre.

Le 2^e article, relatif aux non mobilisés, les obligerait à
prouver qu'ils ne peuvent tenir leurs engagements
et laisserait à une Commission arbitrale le soin de
fixer la quotité du loyer pour le paiement de la
quelle les poursuites pourraient être exercées.

M. Lhopiteau ayant ainsi réglé la question du
paiement des loyers pour l'avenir, se réserve d'exami-
ner plus loin celle des exonérations à accorder.

M. H. Chéron proteste contre la preuve négative
qui est demandée au propriétaire par m. Lhopiteau.
Il propose qu'on s'en tienne à l'ordre adopté par la
Chambre des députés, afin que l'accord soit plus facile
à réaliser entre les deux Assemblées.

M. le Président propose, en première lecture, de
suivre le texte de la Chambre, étant entendu que les
différents Titres et articles pourront être classés diffé-
remment, lors de la seconde délibération.

Après quelques observations présentées par m. m. Lemarié
et Povrier, cette proposition est adoptée.

La Commission examine le Titre 1^{er} du projet de loi.

Méthode de
travail adopté
par la Commission.

Titre Premier

Titre Premier

Résiliations

Résiliations

Article 2.-
(adopté)

« Art. - 2. - Les baux à loyer seront, sans
« préjudice des causes de résiliation résul-
« tant du droit commun ou des conven-
« tions, résiliables conformément aux
« dispositions exceptionnelles ci-après. »

L'art. 2 est adopté.

Article 3
(adopté)

M. Bovin - Champeaux appelle l'attention de la Commission sur l'art. 3 qui accorde la résiliation du bail aux héritiers du locataire tué à l'ennemi ou décédé des suites de la guerre. Actuellement, aucune action n'est possible contre le mobilisé qui peut avoir intérêt à résister à cette résiliation du bail.

Une discussion s'engage entre M. Lemarié, Reynald, Lhopiteau et Couron au sujet du délai de six mois proposé par M. le rapporteur pour la déclaration de résiliation.

M. Couron estime qu'un délai de trois mois suffirait aux héritiers du locataire décédé.

M. Steeg insiste pour le maintien du délai de six mois.

M. Lhopiteau ne veut pas laisser à la Commission arbitrale, en cas de désaccord entre les héritiers, le soin de décider si la résiliation doit être réclamée.

M. H. Chéron reconnaît que le droit de résiliation est indivisible, mais il peut y avoir intérêt, dans certains cas, à laisser la Commission apprécier si la résiliation doit être demandée.

Après un échange d'observations entre M. Bovin - Champeaux, M. Lemarié et M. H. Chéron, cette question est réservée.

M. de Las Cases demande qu'une indemnité soit accordée au propriétaire, en cas de résiliation du bail, lorsque le locataire a exigé des travaux exceptionnels qui ne pourraient être amortis qu'après de longues années de bail.

M. H. Chéron objecte qu'il faut éviter de faire comparaître devant les Commissions arbitrales les héritiers des mobilisés décédés. Il accepte cependant d'étudier la question et de présenter un texte qui donnerait satisfaction à M. de Las Cases.

Sous les réserves indiquées ci-dessus, l'Article 3, ainsi rédigé, est adopté (sauf le dernier paragraphe, qui est réservé):

« Article 3. — Lorsque le locataire a été
 « tué à l'ennemi ou est décédé des suites
 « de blessures reçues ou de maladie
 « contractée sous les drapeaux, le bail
 « est résilié de plein droit, sans indemni-
 « té, sur la déclaration de sa veuve,
 « de ses héritiers en ligne directe, ou, à
 « leur défaut, de ses héritiers collaté-
 « raux, si ceux-ci habitaient ordinaire-
 « ment avec lui les lieux loués.

« La déclaration est adressée au
 « bailleur par lettre recommandée et
 « faite, d'autre part, au greffe de la
 « justice de paix où elle sera consignée
 « sur un registre spécial et transmise
 « au bailleur par les soins du greffe.

« Cette déclaration aura lieu, à peine
 « de forclusion, dans les six mois qui
 « suivront le décès ou l'avis officiel du
 « décès et, si le décès est antérieur à la

« promulgation de la présente loi,
« dans les six mois de cette promulga-
« tion.

Paragraphe réserve
(et supprimé ultérieurement) { « S'il y a désaccord entre ceux qui ont le
« droit de réclamer la résiliation, la Commission
« arbitrale appréciera »

Article 4.-
(adopté)

« l'article 4 qui donne aux autres héritiers
du locataire décédé le droit de demander la résiliation,
m. Lemarié présente quelques observations.

m. H. Chéron fait remarquer que la Commis-
sion peut prononcer la résiliation avec indemnité.
L'article 4 est adopté :

« Art. 4. - La résiliation du bail peut,
« dans les mêmes cas, et sous réserve
« de la double déclaration prévue à
« l'article 3 dans les délais déter-
« minés par le dit article, être
« prononcée sur la demande des
« autres héritiers du locataire.
« Elle est alors prononcée par
« la Commission arbitrale, avec ou
« sans indemnité, suivant les
« circonstances.

Article 5.-
(adopté)

L'article 5 est adopté sans observation :

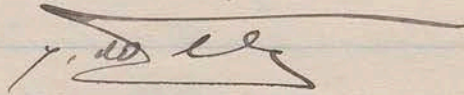
« Art. 5. - La résiliation peut être
« prononcée sans indemnité, sur la
« demande de la femme, des
« enfants ou à leur défaut des
« ascendants des locataires appe-
« lés sous les drapeaux, dont le
« décès, sans avoir été officiellement

« constate, peut être présumé ».

« La double déclaration prévue à
« l'article 3 doit ^{alors} être faite, à peine
« de forclusion, dans les six mois de
« l'avis donné par le Ministère de la
« Guerre, qu'il y a présomption de
« décès ».

« Si l'avis de présomption de
« décès est antérieur à la promul-
« gation de la présente loi, la décla-
« ration devra être faite dans le
« délai de six mois à dater de la
« dite promulgation. »

La Commission décide de se réunir le mardi
13 Juin, à 10 heures du matin.
La séance est levée à midi.

Le Président,


Le Secrétaire,
T. Steery

4^e Séance

Séance du mardi 13 Juin 1916

Présidence de M. de Selves

La séance est ouverte à 10 heures.

Sont présents : MM. H. Chéron, Deloncle, de Las Cases, Lemarié, Henry Michel, Poirrier, Rouland, de Selves, Steeg et Touron.

Suppression du
paragraphe réservé
à l'art. 3.M. le Président rappelle que l'Article 3 avait été adopté, sauf le dernier paragraphe, du texte proposé par M. le Rapporteur, qui avait été réservé.M. H. Chéron, Rapporteur, propose la suppression de ce paragraphe, qui laissait à la Commission arbitrale le soin d'apprécier, en cas de désaccord entre les héritiers ayant le droit de demander la résiliation. Le droit commun subsisterait donc, le droit de résilier le bail restant indivisible.

La proposition de M. Chéron est adoptée, le paragraphe proposé est supprimé.

Amendement de
M. de Las Cases
à l'art. 3.
(adopté)M. H. Chéron a soumis à la Commission un texte présenté par M. de Las Cases relatif à l'indemnité que pourrait obtenir le propriétaire ayant effectué dans les locaux loués des aménagements exceptionnels non encore amortis.M. Chéron et M. de Las Cases mettent à la charge du propriétaire la ~~star~~ preuve à établir que les héritiers du locataire ont une situation de fortune suffisante.M. Lemarié voudrait que cette preuve incombât aux héritiers.M. Touron demande que la Commission soit libre d'apprécier s'il y a lieu ou non d'accorder l'indemnité demandée.

M. Henry Michel appuie la proposition de M. Lemarié et demande l'application du droit commun.

M. Steeg rappelle qu'en la circonstance le droit commun sera la résiliation de plein droit et que c'est à titre exceptionnel, dans un cas bien déterminé, que l'indemnité sera accordée. La preuve de la solvabilité des héritiers peut donc être laissée à la charge du propriétaire.

M. Deloncle accepte le texte de M. le Rapporteur.

M. H. Chéron propose d'indiquer que la Commission arbitrale devra tenir compte de la situation de fortune des parties.

Le texte suivant est adopté (et devient le dernier paragraphe de l'article 3)

Article 3.

« Lorsque le propriétaire pourra
 « établir qu'il avait effectué dans les
 « lieux loués des aménagements
 « exceptionnels qu'il devait amortir
 « par le prix de la location et la
 « durée du bail, la Commission
 « arbitrale, prévue au Titre III de
 « la présente loi, pourra, en tenant
 « compte de la situation de fortune
 « des parties, décider que la résilia-
 « tion aura lieu moyennant une
 « indemnité dont elle fixera le
 « montant. »

Les articles 4 et 5 ayant été précédemment adoptés, la Commission passe à l'article 6.

Article 6...
(adopté)

L'article 6 est adopté. Il est ainsi conçu :

« Article 6. Lorsque tous les membres d'une
« Société en nom collectif ou tous
« les gérants d'une société en com-
« mandite simple ont été tués à
« l'ennemi ou sont morts des suites
« de blessures reçues ou de maladie
« contractée sous les drapeaux, le
« bail conclu par la Société est
« résilié de plein droit sur la déclá-
« ration du liquidateur ou, à
« défaut de liquidateur, sur la
« déclaration des héritiers.

« Si l'un des associés en
« nom collectif ou en commandite
« a été tué à l'ennemi ou est
« mort des suites de blessures
« reçues ou de maladie contractée
« sous les drapeaux, et si son décès
« a entraîné la dissolution de la
« Société, la résiliation du bail
« peut être prononcée sur la
« demande du liquidateur ou, à
« défaut de liquidateur, sur la
« demande d'un ayant droit.

« La double déclaration prévue
« à l'article 3 doit être faite, à
« peine de forclusion, dans les
« cas déterminés au paragraphe
« premier du présent article,
« dans les trois mois de l'avis
« officiel du décès du dernier
« sociétaire en nom collectif ou

« du dernier gérant de la société
 « en commandite simple. Dans le
 « cas prévu par le troisième para-
 « graphe, elle doit être faite dans
 « les trois mois de la dissolution
 « de la société.

« Si le décès prévu au para-
 « graphe premier ou si la disso-
 « lution de société prévue au troi-
 « sième paragraphe sont antérieurs
 « à la promulgation de la présen-
 « te loi, les délais ci-dessus impar-
 « tis courront à partir de la
 « dite promulgation.

« La résiliation dans les cas
 « prévus par le présent article a
 « lieu, suivant les circonstances,
 « avec ou sans indemnité ».

Article 7.

(adopté)

L'article 7 vise la résiliation prononcée sans indemnité à la suite des blessures ou de la maladie du locataire mobilisé, ou à la suite de faits de guerre atteignant un locataire non mobilisé.

M. Couron trouve le texte proposé beaucoup trop complexe.

M. le Président constate que la situation du locataire mobilisé est bien définie par cet article, mais que celle du non mobilisé n'est pas claire.

M. Rouland et M. Lemarié demandent que la situation de fortune du locataire soit un des éléments d'appréciation.

M. Couron signale que tous les locataires des

12

régions envahies pourront revendiquer le bénéfice de cet article si les faits de guerre sont considérés comme présomption suffisante d'insolvabilité.

M. Deloncle fait observer que la réforme n° 2 est souvent prononcée pour cause de maladie antérieure à l'appel sous les drapeaux du militaire. Le certificat délivré par l'autorité militaire doit cependant suffire pour que la résiliation du bail soit prononcée.

Sur la proposition de M. le Président et de M. le Rapporteur, il est décidé que l'article 7 visera exclusivement les locataires qui ont été mobilisés et qu'un article nouveau sera présenté à une prochaine séance, réglant la situation des locataires non mobilisés qui, par suite de faits de guerre, sont dans l'impossibilité de continuer leur bail.

L'article 7, ainsi conçu, est adopté :

« Article 7. Si le locataire qui a été
« mobilisé établit que, par suite de
« blessures reçues ou de maladie, il
« n'est plus en état d'exercer la
« profession pour laquelle il avait
« conclu le bail, ou qu'il a subi une
« diminution notable et permanente
« de sa capacité professionnelle, et
« qu'il se trouve privé désormais
« des ressources nécessaires pour
« payer le prix du bail, la
« résiliation sera prononcée sur
« sa demande sans indemnité.

« Le locataire, dans les cas
« prévus au paragraphe précédent,

« devra faire, à peine de for-
 « chusion, la double déclaration
 « prévue à l'article 3, dans les
 « six mois qui suivront sa mise
 « en réforme ».

Article 8
 (réserve)

L'article 8, relatif aux baux des locataires non mobilisés, tués au cours de faits de guerre ou morts des suites de blessures reçues, ou de maladie contractée à l'occasion de ces faits, est réservé.

Article 9
 (adopté)

L'article 9 décide que la résiliation du bail pourra être prononcée sur la demande du locataire qui justifiera que, par suite des conséquences de la guerre, il ne peut faire face à ses engagements.

M. Couron estime que l'expression: « par suite des conséquences de la guerre » est beaucoup trop générale.

De plus, s'il s'agit d'une société ou d'un ~~commerçant~~ commerçant devenus insolvables, c'est le liquidateur qui règlera la question de résiliation avec le bailleur.

L'article 9 doit donc, à son avis, ne s'appliquer qu'aux locaux d'habitation.

M. de Las Cases considère qu'un commerçant ou un industriel peut, sans être mis en faillite ou en liquidation judiciaire, ^{se trouver} dans l'impossibilité de payer son loyer.

M. H. Chéron voit un gros avantage à ce que le commerçant incapable de faire face à ses engagements, obtienne la résiliation de son bail et puisse continuer ailleurs son négoce, en réduisant son loyer.

M. Couron propose de distinguer entre les locaux d'habitation et les locaux commerciaux et industriels.

Cette proposition n'est pas adoptée.

L'article 9, ainsi conçu, est adopté :

« Article 9. La résiliation ou bail
 « pourra être prononcée avec ou sans
 « indemnité sur la demande du loca-
 « taire qui justifiera que, par suite
 « des conséquences de la guerre, il
 « se trouve dans l'impossibilité de
 « faire face à ses engagements.
 « Cette déclaration devra être faite,
 « à peine de forclusion, dans les
 « six mois qui suivront le décret
 « fixant la cessation des hostilités »

M. Deloncle, approuvé par M. H. Michel
 et M. de Las Cases, signale le cas du locataire
 qui, condamné à payer, refuse d'exécuter la sen-
 tence arbitrale, sans que le propriétaire puisse
 le faire expulser.

M. H. Chéron étudiera la question et
 soumettra un texte nouveau à la Commission.

Article 10

(Devant ultérieurement l'article 11)
 (adopté).

L'article 10, ainsi conçu, est adopté :

« Article 10. Dans tous les cas prévus
 « ci-dessus, la résiliation devra être
 « déclarée ou prononcée pour un
 « terme d'usage en observant les
 « délais ordinaires des congés, sans que
 « ceux-ci puissent excéder trois
 « mois. Toutefois, la Commission
 « arbitrale pourra ordonner que
 « la résiliation produira effet à
 « partir d'une autre date fixée par
 « elle et pour des circonstances dont
 « elle sera juge. »

Article 11.

(Devenu ultérieurement
l'article 12)

(adopté)

L'article 11 est adopté :

« Article 11. — La demande de résilia-
« tion du bail de l'immeuble dans
« lequel s'exploite un fonds de
« commerce grevé d'inscription doit
« être notifiée aux créanciers anté-
« rieurement inscrits.

« Le locataire devra produire
« à l'appui de sa demande en résia-
« liation un état des inscriptions
« pouvant grever son fonds ou un
« certificat négatif.

« Les créanciers pourront noti-
« fier leur opposition dans le délai
« de quinzaine à la charge de de-
« clarer qu'ils entendent continuer
« le bail et d'en assumer les
« charges à leurs risques et périls
« pour parvenir à la résiliation
« dans les conditions prévues par
« la loi du 17 Mars 1909 »

La prochaine séance est fixée au mercredi
14 Juin, à 2 heures 1/2 de l'après-midi.

Le Président,

J. de L.

Le Secrétaire,

T. Steeg

Présidence de M. de Selves

La séance est ouverte à 2 heures 1/2.

Il sont présents : MM. Capéran, H. Chéron, Deloncle, Th. Girard, Lemarie, de Las Cases, H. Michel Murat, Rouland, de Selves, Steeg et Couron.

M. le Président rappelle que la Commission avait adopté l'article 7 présenté par M. le Rapporteur et avait réglé ainsi la situation du locataire mobilisé blessé ou malade qui ne peut plus exercer sa profession.

La Commission avait demandé à M. le Rapporteur de lui présenter un texte relatif au locataire non mobilisé.

M. Henry Chéron, Rapporteur, estime, après examen, que ce texte nouveau est inutile étant donné les termes généraux ^{de l'article 9} auxquels le locataire non mobilisé peut se référer.

La Commission approuve cette manière de voir.

La Commission adopte l'article 8 qui avait été réservé et qui est ainsi conçu :

Article 8 -
(adopté)

« Article 8. - Seront admis au bénéfice
« des dispositions qui précèdent et,
« dans les mêmes conditions, les veu-
« ves et les héritiers des locataires
« qui, sans être mobilisés, ont été
« tués au cours de faits de guerre ou
« sont morts des suites de blessures
« reçues ou de maladie se rattachant
« à ces faits.

« La double déclaration prévue à
 « l'article 3 devra être faite dans
 « les six mois de l'avis officiel du
 « décès. »

Article 10
 (nouveau)
 (adapté)

M. le Rapporteur présente un nouvel article 10 qui s'inspire de observations présentées à la dernière séance par M. Ch. Deloncle et vise les cas où la demande de résiliation pourra être prononcée, avec ou sans indemnité, à la demande du bailleur.

M. Ch. Deloncle demande que la résiliation soit accordée lorsque le locataire a signifié au bailleur, avant le 1^{er} août 1914, qu'il entendait dénoncer son bail.

M. Th. Girard considère que les Commissions arbitrales n'ont pas à examiner des questions de droit commun, qu'elles n'auront ni la compétence ni les moyens ~~de~~ nécessaires.

M. Lemarié appuie les observations présentées par M. Th. Girard.

M. Ch. Deloncle fait observer que cette théorie aboutit à la suppression des Commissions arbitrales.

M. le Président craint que les tribunaux ordinaires ne se déclarent incompétents si le texte de cette loi ne les saisit pas nettement de certaines contestations. Il y a donc intérêt à spécifier quelle juridiction examinera la demande de résiliation formulée par le bailleur.

M. de Las Cases voit un gros inconvénient à saisir les tribunaux civils des demandes de résiliation formulées par les bailleurs, tandis que toutes les réclamations des locataires seront tranchées par les

Commissions arbitrales.

M. H. Chéron complète son texte primitif en indiquant que l'article 2 subsiste toujours.

L'article 10 (nouveau) est adopté. Il est ainsi conçu :

« Article 10 (nouveau). - La résiliation
« du bail pourra, sans préjudice de
« ce qui est dit à l'article 2, être
« prononcée, avec ou sans indemnité,
« à la demande du bailleur qui
« justifiera :

« 1° Ou que le locataire emploie
« la chose louée à un autre usage
« que celui auquel elle a été
« destinée et cause ainsi un dommage
« au bailleur ;

« 2° Ou que le locataire ne jouit
« pas des lieux loués en son père
« de famille ;

« 3° Ou que le locataire, non exoné
« ré en vertu de la présente loi, ne
« se conforme pas, en ce qui concerne
« les paiements, aux décisions de la
« Commission arbitrale ;

« 4° Ou que le locataire lui-même
« signifie la résiliation du bail
« avant le 1^{er} août 1914.

L'article 11 (ancien 10) et l'article 12 (ancien 11) ayant été adoptés, la Commission passe à l'article 13 (ancien 12).

Titre II

Article 13
(adopté)

L'article 13 prévoit que des exonérations pouvant aller jusqu'à l'exonération totale pourront être

accordées aux locataires privés, du fait de la guerre, des avantages de la chose louée ou des ressources nécessaires, au paiement de leurs loyers.

M. H. Chéron fait remarquer que ce texte est l'application de la formule si souvent répétée: « Qui peut payer doit payer ».

M. Couron voudrait spécifier que le locataire devra choisir entre, d'une part, la résiliation qui lui est offerte dans les articles précédents, et les réductions ou exonérations qui seront réglées plus loin, pour la période comprise entre le 1^{er} août 1914 et le délai fixé pour la demande en résiliation. Le passé serait ainsi nettement séparé de l'avenir, et celui qui ne voudrait pas résilier son bail devrait en assumer les charges.

M. le Rapporteur propose de traiter cette question à l'article relatif au maintien de la locataire en possession de la chose louée.

M. Steeg craint que la proposition de M. Couron ait pour effet de multiplier les demandes de résiliation de baux se rapportant à des locaux commerciaux ou industriels.

M. Touron réplique que, pour les locaux de ce genre, l'article 9 s'appliquera et laissera aux locataires un délai de 6 mois à partir de la cessation des hostilités. Tous les intérêts sont donc sauvegardés.

La proposition de M. Couron est prise en considération. M. le Rapporteur présentera un texte qui sera inséré dans le projet de loi suivant les décisions ultérieures de la Commission.

L'article 13 est adopté. Il est ainsi conçu:

Article 13
(adopté)

« Article 13. Sans préjudice des règles
« du droit commun et des charges des con-
« ventions, il pourra être accordé, pour
« la durée de la guerre et les six mois
« qui suivront la cessation des hostilités
« fixée par décret, des réductions de
« prix pouvant aller ~~à~~ à titre
« exceptionnel jusqu'à l'exonération
« totale, au locataire qui justifiera
« que, par le fait de la guerre, il
« a été privé, ou bien des avantages
« d'utilité ou d'usage de la chose louée,
« ou bien des ressources nécessaires, au
« paiement de ses loyers.

« Dans tous les cas, la Commission
« arbitrale ~~et~~ devra tenir compte,
« tant pour admettre le droit à la
« réduction que pour en déterminer
« l'étendue, de l'ensemble des
« ressources du locataire. »

Article 14
(adopté)

L'article 14 est adopté, il est ainsi conçu :

« Article 14. - Dans tous les cas, il
« pourra être accordé au locataire,
« suivant les circonstances, terme et
« délai pour se libérer, soit en
« totalité, soit par fractions.

Article 15.
(adopté)

L'article 15 vise les locataires qui sont présumés remplir les conditions fixées à l'article 13 et, par conséquent, exonérés du paiement de leurs loyers.

À propos de ces exonérations, une discussion s'engage entre M. Rouland, M. Henri Michel et

M. Henry Chéron. Il est entendu que M. le Rapporteur proposera ultérieurement de mettre à la charge de l'Etat, dans une proportion à déterminer, les pertes résultant pour les propriétaires des exonérations accordées.

M. Henry Michel demande qu'une distinction soit faite entre les mobilisés qui ne touchent que leur solde militaire et ceux qui continuent soit à exercer leur profession, soit à toucher les appointements de leur administration, ou un salaire élevé dans une usine.

M. Th. Girard estime que l'article 13 suffit à régler cette question puisqu'il donne aux Commissions arbitrales le droit d'accorder des réductions et même des exonérations totales.

M. H. Chéron proteste contre cette théorie qui aurait pour effet de conduire des millions de locataires mobilisés devant les Commissions arbitrales. Il ajoute que les propriétaires admettent l'exonération de plein pour les petits locataires mobilisés privés de leur gagne-pain.

M. Ch. Deloncle considère que la durée de la mobilisation du locataire doit être envisagée.

M. de Las Cases déclare que les propriétaires ne veulent nullement assigner devant les Commissions les petits locataires sans ressources, mais qu'ils réclament de l'Etat une indemnité pour la réquisition des locaux qu'il a ordonnée.

M. Steeg appuie la thèse de M. Chéron et Deloncle; l'exonération totale et de plein droit lui paraît s'imposer pour les petits locataires mobilisés.

M. le Président propose à la Commission

de résoudre d'abord la question de principe : y a-t-il lieu d'exonérer complètement et de plein droit certaines catégories de mobilisés qui seront déterminées ultérieurement ?

Le principe de cette exonération est adopté.
M. le Rapporteur présentera, à la prochaine séance, un texte relatif aux diverses catégories de mobilisés qui en bénéficieront.

M. Lemarié craint que certains mobilisés qui payaient jusqu'ici leurs loyers ne continuent pas dès qu'ils connaîtront cette décision.


M. Murat et M. Rouland demandent quelle sera la situation des mobilisés exonérés par cet article 15, qui auront, dans le passé, payé leurs loyers.

M. H. Chéron étudiera la question et essaiera de la résoudre à l'article relatif aux imputations des versements déjà effectués.

M. Lemarié rappelle qu'un nouveau décret moratoire va être signé très prochainement et que beaucoup de baux, en province, sont à échéance de septembre. Il demande que le Gouvernement soit invité à modifier les textes antérieurs.

M. le Président convoquera les Ministres intéressés à l'une des prochaines séances de la Commission.

La prochaine séance est fixée à jeudi
15 Juin, à 3 h. 1/2 de l'après-midi.
La séance est levée à 5 h. 1/2.

Le Président,


Le Secrétaire,
T. Steery

Séance du 15 Juin 1916

Présidence de M. de Selves

La séance est ouverte à 3 h. 12.

Sont présents : MM. Bouvin - Champeaux, H. Chéron, Deloncle, Th. Guiard, Lemarie, H. Michel, Murat, Reynald, Rouland, de Selves, Steeg, Touron.

Article 15

(adapté)

M. le Président rappelle que la Commission a admis, dans sa dernière séance, le principe de l'exonération complète et de plein droit accordée à certaines catégories de mobilisés. Il propose à la Commission de déterminer ces catégories.

M. H. Chéron, rapporteur, présente le texte de l'article 15 qui ne vise que les petits locataires mobilisés.

Il résulte des observations échangées à la séance précédente que la Commission, favorable à l'exonération des petits locataires mobilisés, n'a pas voulu comprendre parmi eux les hommes en sursis d'appel, ceux affectés à des administrations qui leur allouent leur traitement ou salaire habituel, les ouvriers des usines de guerre dont le salaire est égal ou supérieur à celui du temps de paix, ni ceux qui ayant le grade d'officier, par exemple, reçoivent une solde égale ou supérieure à leur gain du temps de paix.

D'autre part, la Commission a admis que l'exonération ne s'appliquerait, comme le demandait M. Charles Deloncle, qu'au temps où le locataire a été effectivement mobilisé.

M. Murat demande que, dans l'échelle des petits loyers, une catégorie spéciale soit faite aux villes de 5.000 à 20.000 habitants.

L'article 15, ainsi conçu, est adopté :

« Article 15. — Sont présumés remplir les
 « conditions fixées par l'article 13 et comme
 « tels totalement exonérés du paiement
 « de leurs loyers échus ou à échoir,
 « pendant toute la durée des hostilités,
 « et les six mois qui en suivront la
 « cessation fixée par décret, les loca-
 « taires mobilisés, privés, par suite de
 « cette mobilisation, de leur traitement
 « ou salaire habituel et ne recevant pas
 « une solde égale ou supérieure audit
 « traitement ou salaire, pourvu qu'ils
 « occupent des logements d'habitation
 « rentrant dans l'une des catégories sui-
 « vantes :

« 1^o à Paris et dans le département
 « de la Seine :

« Locaux d'un loyer inférieur ou égal
 « à 400 frs, si le locataire est céliba-
 « taire, à 500 frs s'il est marié ;

« 2^o Dans les communes de 100.001
 « habitants et au-dessus :

« logements dont le loyer est
 « égal ou inférieur à 300 frs, si le
 « locataire est célibataire ; à 350
 « frs s'il est marié ;

« 3^o Dans les communes de 20.000
 « à 100.000 habitants :

« logement d'un loyer inférieur
 « ou égal à 200 frs., si le loca-
 « taire est célibataire, à 250 frs.
 « s'il est marié.

« 4^o dans les communes de
 « 5.000 à 20.000 habitants,
 « logements d'un loyer inférieur
 « ou égal à 150 frs. si le locataire
 « est célibataire, à 200 frs. s'il est
 « marié.

« 5^o dans les autres communes :
 « logements d'un loyer inférieur à
 « 100 frs. si le locataire est céliba-
 « taire, à 150 frs. s'il est marié.

« Les chiffres prévus aux para-
 « graphes précédents seront majorés
 « de 50 frs. par enfant de moins
 « de 16 ans ou autre personne à
 « la charge du locataire dans les
 « villes de plus de 5.000 habitants
 « et de 25 frs. par enfant de
 « moins de 15 ans ou autre personne
 « à la charge, dans les autres
 « communes.

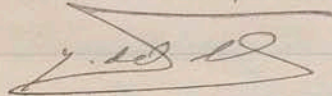
« Si les locataires prévus au
 « paragraphe premier n'ont été
 « mobilisés que pendant une partie
 « de la guerre, ou n'ont été privés
 « par suite de cette mobilisation, de
 « leur traitement ou salaire habi-
 « tuel que pendant une partie de la
 « guerre, l'exonération de plein droit
 « ne s'appliquera, sauf ce qui sera

« dit à l'article 16, qui a la période du-
 « rant laquelle ils auront été mobilisés
 « ou pendant laquelle ils auront été
 « privés de leur traitement ou salaire.
 « L'exonération accordée par le para-
 « graphe 1^{er}, pour les six mois qui sui-
 « vront le décret fixant la cessation de
 « hostilités, ne s'appliquera qu'aux
 « locataires ayant été mobilisés au
 « moins pendant les six derniers
 « mois précédant la dite cessation de
 « hostilités ».

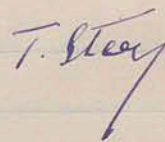
La Commission décide de se réunir samedi
 17 Juin, à 2 heures.

La séance est levée à 5 heures 1/2.

Le Président,



Le Secrétaire,



7^e Séance

Séance du 17 Juin 1916

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 2 heures.

Sont présents : MM. Boivin - Champeaux, Capéran, H. Chéron, Deloncle, Th. Guiard, de Las Cases, Murat, Petitjean, Poirrier, Reynald, de Selves, Steeg, Touron.

Article 16
(adopté)

M. H. Chéron, rapporteur, rappelle que la Commission a décidé d'examiner, dans un article spécial, la situation des petits locataires non mobilisés et celle des mobilisés ne bénéficiant pas de l'exonération de plein droit pendant la durée de la guerre.

Il propose de distinguer, pour ces locataires, entre le passé et l'avenir : pour le passé et jusqu'à une date fixée provisoirement au 1^{er} octobre 1916, on leur accorderait l'exonération, sauf preuve contraire réservée aux propriétaires.

Pour l'avenir, ils rentreraient dans le droit commun et devraient se présenter devant les Commissions arbitrales s'ils désiraient solliciter des réductions de prix.

M. le Président, à la demande de plusieurs de ses collègues, prie M. le Rapporteur d'indiquer que ces locataires seront présumés être privés des ressources nécessaires au paiement de leurs loyers, mais : « sur leur déclaration faite au greffe de la Justice de paix »

M. Touron ne pense pas que les locataires visés à l'article 16 aient le droit de bénéficier de l'article 3 qui donne la possibilité de résilier aux héritiers des locataires tués à la guerre.

Il estime qu'on aurait pu, sans inconvénient, leur donner cette faculté qui leur permettrait de se restreindre au lieu de garder des loyers élevés.

M. H. Chéron ne veut pas, étant donné le nombre limité des petits logements, augmenter dans des proportions considérables le chiffre de résiliations.

Il ne veut pas davantage que ces petits locataires si intéressants soient mis dans l'impossibilité de demander des réductions parce qu'ils n'useront pas de la faculté de résilier que veut leur donner M. Couron.

M. Steeg considère ~~par~~ la thèse de M. Couron comme inadmissible à l'égard de petits locataires dont le logement est déjà réduit au minimum et qui ne peuvent espérer en trouver d'un prix moindre.

M. Reynald fait observer que le locataire qui n'aura pas le droit de résilier et pourra solliciter des réductions de prix sera avantagé vis à vis des héritiers de celui qui a été tué à la guerre et qui devront demander la résiliation ou renoncer à toute diminution.

M. le Président fait préciser le texte proposé de telle sorte que la Commission ait à envisager si le locataire qui se présente devant elle a bien, à ce moment là, les moyens de payer son propriétaire, sans avoir à rechercher si, malgré la guerre, il a eu, à une époque déterminée, les ressources nécessaires.

M. Boivin - Champeaux voudrait que la preuve d'insolvabilité soit laissée à la charge du locataire et qu'en cas de réduction du prix du loyer, le propriétaire soit indemnisé par l'Etat.

L'article 16, ainsi conçu, est adopté :

« Article 16. - Sauf la faculté réservée au

« propriétaire d'administrer la preuve contraire
 « devant la Commission arbitrale, sont
 « présumés, sur leur déclaration au greffe
 « de la justice de paix faite dans les deux
 « mois de la promulgation de la présente
 « loi, être privés des ressources nécessaires au
 « paiement de leurs loyers échus du 1^{er}
 « août 1914 au 1^{er} octobre 1916 et comme tels
 « exonérés dudit paiement :

« 1^o les locataires mobilisés occupant des
 « logements compris dans l'une des catégories
 « déterminées à l'article 15 et non exonérés de
 « plein droit pour la durée de la guerre
 « par l'article précédent ;

« 2^o les locataires non mobilisés occu-
 « pant des logements d'habitation rentrant
 « dans l'une des catégories déterminées à
 « l'article 15.

« A partir du 1^{er} octobre 1916, ces loca-
 « taires seront placés sous le régime de
 « l'article 13 et devront justifier devant
 « la Commission arbitrale des raisons pour
 « lesquelles ils sollicitent une réduction du
 « prix de leur bail dans les conditions
 « dudit article ».

Article 17
 (adopté)

L'article 17 exonère du paiement de leurs loyers
 les réformés sans ressources qui ne peuvent plus
 travailler.

M. H. Cherion, rapporteur, déclare qu'il serait
 excessif de considérer comme incapable de payer tout
 ou partie de son loyer, le réformé qui a des ressour-
 ces ou qui peut travailler. De même, l'allocation

militaire n'est pas un criterium d'insolvabilité.

M. Th. Girard demande que la preuve soit, dans ce cas, à la charge du locataire.

M. Petitjean craint que les Commissions ne puissent, sans expertises longues et ennuyeuses, déterminer l'incapacité professionnelle de beaucoup de réformés.

L'article 17 est adopté. Il est ainsi conçu :

« Article 17. — Les réformés à la suite de
 « blessures reçues ou de maladies se ratta-
 « chant à la guerre seront exonérés du
 « paiement de leurs loyers pendant la
 « durée de la guerre et les six mois qui
 « suivront, s'ils justifient qu'ils n'ont pas
 « conservé des ressources suffisantes ou qu'ils
 « n'ont pu reprendre un métier ou une
 « profession leur permettant de payer
 « tout ou partie du prix de leur bail.
 « En cas de contestation, la Commission
 « arbitrale statuera. »

Article 18
 (adopté)

M. H. Chéron, tenant compte d'une observation présentée par M. Couron, n'admet pas que certains locataires, auxquels on accorde le droit de résilier leur bail, refusent d'en user et réclament ensuite des Commissions des exonérations ou des réductions pour la période qui suit le délai extrême fixé pour leur demande en résiliation.

Cependant, il fait exception pour les petits locataires mobilisés prévus à l'article 15 et pour les réformés sans ressources prévus à l'article 17, et, pour répondre à une remarque de M. Th. Steeg, il rappelle que les industriels et les commerçants peuvent demander la résiliation dans les

conditions prévues à l'article 9.

L'article 18, ainsi conçu, est adopté :

« Article 18. — Les locataires des maisons
 « ou locaux d'habitation visés aux articles
 « 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 de la présente loi,
 « et qui ne se trouvent point dans
 « la catégorie des petits locataires mobili-
 « sés déterminée aux articles 15 et 16,
 « n'auront droit aux réductions ou exo-
 « nerations prévues à l'article 13 que
 « pour la période comprise entre le 1^{er}
 « août 1914 et la date extrême fixée
 « par les articles 3, 6, 7, 8 et 9 pour
 « l'exercice de leur droit de demande en
 « réhabilitation.

« Pour les locataires de locaux com-
 « merciaux et industriels, cette date ex-
 « trême sera celle déterminée à l'article
 « 9 ».

Article 19.
 (adopté)

L'article 19 règle la question du maintien
 en possession des lieux loués.

M. Henry Chéron, Rapporteur, ne l'accorde pas,
 comme le faisait la Chambre, à tous les loca-
 taires, il fait des distinctions qui sont la consé-
 quence du système général adopté par la Commis-
 sion.

M. de Las Cases prie M. le Rapporteur d'indi-
 quer dans le rapport que les mutilés de la guerre
 doivent faire de la rééducation.

L'article 19, ainsi rédigé, est adopté :

« Article 19. — Seront maintenus en possession
 « des lieux loués, à charge d'en jouir paisiblement

« et en bons pères de famille :

« 1^o Pendant toute la durée de la
« guerre et les six mois qui suivront la
« cessation des hostilités, les petits locataires
« mobilisés exonérés en vertu de l'article 15;

« 2^o Jusqu'au 1^{er} octobre 1916, les petits
« locataires non mobilisés occupant des loge-
« ments rentrant dans les catégories déter-
« minées à l'article 15 et exonérés dans les
« conditions de l'article 16;

« 3^o Durant tout le temps où ils seront
« exonérés en vertu de l'article 17, et sans
« que ce délai puisse dépasser l'expiration
« des six mois qui suivront le décret fixant
« la cessation des hostilités, les réformés
« à la suite de blessures reçues ou de
« maladie se rattachant à la guerre;

« 4^o Pendant toute la durée de la
« guerre et les six mois qui suivront la
« cessation des hostilités fixée par décret,
« mais sur leur demande et à la condi-
« tion de se conformer pour le paiement
« aux décisions rendues par les Commis-
« sions arbitrales, et sous réserve de ce qui
« a été dit à l'article 18 :

« a). Les locataires mobilisés n'ap-
« partenant pas aux catégories déterminées
« à l'article 15;

« b). Les veuves des militaires morts
« sous les drapeaux et les membres de
« leur famille qui habitaient antérieurement
« avec eux les lieux loués;

« c) Les ^{militaires} réformés à la suite de

« blessures reçues ou de maladie se ratta-
chant à la guerre ;

« d) Les locataires non mobilisés occu-
pent des logements de l'une des caté-
gories déterminées à l'article 15 et ayant
au moins deux enfants de moins de 16
ans à leur charge.

« Les dispositions ci-dessus ne feront
pas obstacle à l'exercice de la demande
en résiliation prévue à l'article 10
dans les conditions déterminées par le
dit article ».

Article 20
(adopté)

L'article 20 interdit les poursuites contre certaines catégories de locataires.

M. le Rapporteur a voulu obliger les locataires qui le peuvent à payer leurs loyers. C'est pourquoi il autorise les poursuites contre certains d'entre eux, sur avis conforme de la Commission arbitrale.

M. Bouvin-Champeaux prévoit les difficultés qui se produiront : comment le locataire mobilisé, sur le front, pourra-t-il se défendre ?

M. Couron propose de faire payer un intérêt moratoire de 5 % qui s'ajouterait à la dette de ceux qui doivent payer leurs loyers.

M. H. Chéron se rallie à cette proposition. Toutes instances, toutes procédures d'exécution ou de saisies conservatoires seraient interdites à l'égard des petits locataires mobilisés. Quant aux autres, qui ne bénéficieraient pas des exonérations prévues par la présente loi, ils devront payer leurs loyers ou aller devant les Commissions arbitrales et, à partir de la promulgation de la loi, leur dette portera intérêt à 5 %.

M. de Las Cases et M. Boivin-Champeaux demandent que les Commissions puissent, dans certains cas, décharger les locataires de la totalité ou d'une partie des intérêts qu'ils devront.

M. Reynald fait observer que les Commissions apprécieront la solvabilité des locataires et réduiront la dette, capital et intérêts réunis, pour leur permettre de l'acquitter.

M. Murat n'admet pas que les intérêts de la dette exigible à la promulgation de loi puissent courir immédiatement. Il demande qu'un délai soit accordé au locataire pour se libérer.

M. de Las Cases réplique que la Commission est toujours libre, comme un tribunal ordinaire, d'accorder des délais de paiement.

M. H. Chéron envisage la situation du locataire non mobilisé, que la Commission condamne à payer tout ou partie de son loyer. Faudra-t-il autoriser les poursuites si ce locataire refuse de payer?

M. le Président admet que la Commission accorde des délais de paiement, mais le jugement, une fois rendu, doit pouvoir être exécuté, sans nouvelle procédure.

M. Steeg, appuyé par M. Petitjean, rappelle l'état d'esprit créé par les décrets moratoires : les locataires ont pu croire qu'ils n'auraient rien à payer; il vaut mieux se montrer très conciliant pour le passé, et sévère pour l'avenir. Aucune poursuite ne lui semble possible contre ces locataires non mobilisés.

L'article 20, ainsi conçu, est adopté :

« Article 20. — Sont interdites pendant
« toute la durée des hostilités et les six

« mois qui suivront leur cessation fixée
 « par décret, toutes instances, toutes assi-
 « gnations, toutes procédures d'exécution
 « ou de saisies conservatoires à l'égard des
 « locataires mobilisés.

« S'il s'agit de locataires occupant des
 « locaux ne rentrant pas dans les caté-
 « gories déterminées aux articles 15 et 16,
 « l'intérêt à 5 % des termes échus cour-
 « ra de plein droit à partir de la
 « promulgation de la présente loi, sauf
 « à la Commission arbitrale à accorder
 « auxdits locataires, sur leur demande ou
 « celle de leurs représentants, les réductions
 « prévues à l'article 13.

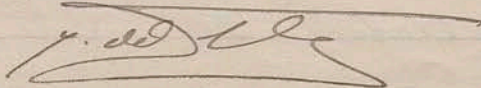
« Toute poursuite d'un propriétaire
 « contre un locataire sera d'ailleurs
 « précédée d'un avertissement adressé quinze
 « jours au moins à l'avance par lettre re-
 « commandée. »

M. Henry Chéron, Rapporteur, rend compte à
 la Commission des audiences qu'il a accordées ce
 matin aux représentants de divers groupements qui
 lui ont soumis leurs desiderata.

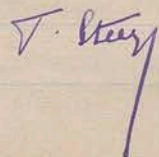
La prochaine séance est fixée au lundi 19
 Juin, à 2 h. 1/2.

La séance est levée à 5 heures.

Le Président,



Le Secrétaire,



Présidence de M. de Selves

La séance est ouverte à 2 heures 1/2.

Sont présents : MM. Boivin-Champeaux, H. Chéron, Deloncle, Th. Girard, Lhopiteau, Murat, Petitjean, Poirrier, Reynald, Rouland, Steeg, de Selves et Touron.

Article 21

(adopté)

L'article 21 est adopté sans observations.

Il est ainsi conçu :

« Article 21. — Pour la détermination du chiffre de « des loyers prévus à l'article 15, il ne sera « tenu compte que des prix de loyer en vigueur « au 1^{er} août 1914. »

Article 22

(adopté)

L'article 22 vise les sous-locations. Il prévoit que le sous-locataire qui demande une réduction ou une exonération doit appeler devant la Commission le locataire principal et le propriétaire qui subira les conséquences, dans une proportion déterminée par la Commission, de la décision qu'elle prendra.

Il stipule que le locataire principal qui a touché le montant de la sous-location en devra compte au propriétaire.

M. le Président précise que le locataire principal devra appeler le propriétaire devant la Commission lorsque le sous-locataire demandera une réduction ou une exonération.

M. Steeg demande qu'on distingue le cas de l'hôtelier qui a loué un immeuble nu, l'a meublé, et ne peut verser au propriétaire la totalité de ses encaissements.

M. Touron propose d'infliger, comme pénalité, un intérêt de 6%, au locataire qui aura gardé le prix de la sous-

location - Cette proposition est adoptée.

M. Rouland s'inquiète de la situation du propriétaire qui devra conserver un sous-locataire exonéré alors même que le bail consenti au locataire principal est expiré.

M. H. Chéron propose de régler dans un article ultérieur le cas des logeurs en garni.

Il en est ainsi décidé et l'article 22, ainsi conçu, est adopté :

« Article 22. - Au cas où le locataire aura
« cédé son bail et où l'occupant demandera la
« réduction ou l'exonération de son loyer, le
« locataire principal pourra appeler le proprié-
« taire devant la Commission arbitrale.

« Cette Commission réglera la situation de
« chacun des intéressés.

« Le locataire principal qui a perçu d'un
« sous-locataire en tout ou en partie le prix
« du bail en doit compte au propriétaire et ne
« peut, sous ce refus, le paiement, invoquer
« aucune des exceptions prévues par la présente
« loi.

« Dans le cas visé au paragraphe ci-dessus,
« si le locataire principal a négligé de verser
« au bailleur les sommes correspondant aux
« termes perçus du sous-locataire, ces sommes
« porteront, à partir de la promulgation de la
« présente loi, intérêt de plein droit à 6 %
« l'an au profit du bailleur et à la charge dudit
« locataire principal ».

Article 23

(adopté)
(Devenu ultérieurement
art. 24)

L'article 23 est relatif à la répétition des sommes ver-
sées par des locataires que la présente loi exonère.

M. H. Chéron considère que le locataire qui a payé
son loyer a par là même démontré qu'il pourrait payer.

Il n'a fait qu'acquiescer une dette régulière et la répétition ne peut se justifier.

M. Murat craint que ceux qui payaient jusqu'ici refusent de continuer si la Commission suit M. le rapporteur.

M. Boivin-Champeaux regrette la situation privilégiée que cet article va assurer aux locataires malhonnêtes.

M. Deloncle demande qu'on tienne compte de la loyauté de certains locataires qui ont payé leurs loyers et que la loi exonère, en leur accordant le maintien gratuit dans les locaux loués pendant un temps proportionnel aux paiements qu'ils ont faits.

M. H. Chéron réplique que les propriétaires sauront gré aux locataires qui auront fait plus que leur devoir.

M. le Président rappelle que l'exonération repose sur une présomption d'insolvabilité. Cette présomption n'existe pas pour celui qui a acquitté son loyer.

M. Steeg ne voudrait pas donner un prétexte aux propriétaires pour refuser d'exécuter les promesses qu'ils ont faites à certains locataires qui les ont payés, sous réserve des dispositions législatives à intervenir.

M. Reynald et M. Rouland acceptent le texte proposé par M. le rapporteur.

L'article 23, ainsi conçu, est adopté.

« Article 23. — Le locataire même compris
« dans la catégorie de ceux qui sont exonérés
« par la présente loi et qui a acquitté tout
« ou partie de ses termes, ne pourra en aucun
« cas en demander la répétition à son
« propriétaire ».

Article 24

(adopté)
(devenu ultérieurement
article 25)

L'article 24 prévoit la compensation des loyers versés d'avance avec le montant des termes échus et la

reconstitution de ces loyers d'avance.

M. Steeg rappelle que les industriels et les commerçants, encore plus que les locataires en appartement sont hostiles aux loyers payés d'avance. Cette pratique a pour résultat de pousser l'ouvrier à vivre en garni.

Il demande que la Commission n'envisage pas la reconstitution des loyers d'avance.

M. Deloncle appuie cette proposition.

M. H. Chéron et M. Rouland estiment que le paiement des loyers d'avance constitue, en matière de petites locations, une garantie utile aussi bien au locataire qu'au propriétaire.

M. Lhopiteau et M. Reynald acceptent le texte proposé par M. le Rapporteur. La Commission ayant le droit de rompre une convention entre les parties peut fixer le délai dans lequel elle sera rétablie.

M. Deloncle voudrait que la compensation des sommes dues avec les loyers d'avance fût obligatoire et que la fixation d'un délai de reconstitution de ces loyers d'avance ne fût que facultative.

La Commission n'adopte pas cette proposition. Elle approuve le texte suivant de l'article 24.

« Article 24. La compensation en tout ou en
« partie des sommes versées à titre de loyers
« d'avance avec le montant des termes échus
« pendant la durée de la guerre pourra
« être ordonnée par les Commissions arbitra-
« les qui fixeront les délais dans lesquels les
« loyers d'avance devront être reconstitués »

Article 25..

(adopté)
(ultérieurement devenu
article 26

L'article 25 vise les locataires en garni et la fraction du loyer représentative de fournitures qui restent à

leur charge.

Après échange d'observations entre M. Bouvin-Champeaux, M. Couron, M. Deloncle et M. le Rapporteur, il est entendu que le loueur en garni ne doit pas être traité comme l'hôtelier qui est un véritable commerçant.

L'article 25 est adopté, sous réserve que M. le Rapporteur présentera un texte nouveau réglant la situation des logeurs en garni.

L'article 25 est ainsi conçu :

« Article 25. — Les règles établies par toutes
« les dispositions qui précèdent sont
« applicables aux locataires en garni.
« Toutefois, les Commissions arbitraires
« les devront déterminer dans le
« chiffre du loyer la fraction représentative
« des fournitures qui demeureront à la charge des locataires ».

Article 26

(adopté)

(devenu ultérieurement
art. 27)

L'article 26 stipule que les dispositions de la loi ne s'appliquent qu'aux baux antérieurs au 1^{er} août 1914 ou aux locataires qui occupaient à cette époque les lieux loués. Il prévoit qu'elles s'appliqueront exceptionnellement à ceux qui ont été mobilisés en vertu de lois postérieures au 1^{er} août 1914 ou qui, par suite d'un fait nouveau, né de la guerre, se trouvent dans l'impossibilité de faire face à leurs engagements.

M. Couron signale la situation des réfugiés des départements envahis qui ont loué depuis le 1^{er} août et sont souvent à la merci de propriétaires peu scrupuleux.

M. le Rapporteur accepte de les faire bénéficier

des dispositions de la loi, Il propose aussi d'indiquer qu'une loi spéciale interviendra, après la guerre, pour régler la situation des pays envahis.

L'article 26 est adopté :

« Article 26. - Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent qu'aux baux antérieurs au 1^{er} août 1914 ou aux locataires qui étaient déjà en possession des lieux loués à cette époque.

« A titre exceptionnel, elles pourront être invoquées :

« 1^o Par les réfugiés des départements envahis ;

« 2^o Par les locataires appelés sous les drapeaux en vertu de lois ou décrets postérieurs au 1^{er} août 1914 ou par leurs ayants-droit.

« Elles pourront l'être aussi par des locataires qui justifieront que, par suite d'un fait nouveau, né de la guerre, ils se trouvent dans l'impossibilité de faire face à leurs engagements ».

Article 27

(adopté)
(devenu article 28)

L'article 27 est adopté. Il est ainsi conçu :

« Article 27. - L'exercice du privilège ou des droits et actions du bailleur peut être limité à une partie déterminée et suffisante du mobilier garnissant les lieux loués et servant de gage spécial à sa créance.

« Le bailleur peut, si le locataire quitte les lieux loués avant le complet paiement des loyers encore dus et sans

« fournir une caution suffisante,
« réaliser le gage affecté à sa créance,
« laquelle deviendra immédiatement
« exigible ».

Article 28.
(adopté)
(Devenu article
29)

L'article 28 est adopté après substitution du mot « conventions » au mot « transactions » qui, d'après M. Lhopiteau, a un sens juridique bien déterminé.

« Article 28. - Toutes clauses et stipu-
« lations contraires à la présente loi
« seront considérées comme nulles et
« non avenues.

« Toutefois, demeurent valables les
« conventions sur le taux du loyer
« librement conclues entre le bailleur
« et le preneur depuis le 4 août
« 1914, sous réserve qu'aucun fait
« nouveau, né de la guerre, ne soit
« survenu qui ait modifié la situation
« du locataire. »

Avant d'aborder l'article 29 relatif à l'indemnité à accorder aux propriétaires, M. H. Chéron fait un exposé général de la question et de la combinaison financière à laquelle on peut recourir.

Il se déclare partisan d'une indemnité accordée tout au moins aux propriétaires dont les locataires ont été exonérés de plein droit.

L'Etat créerait des bons de liquidation portant intérêt, remboursables dans un délai assez long, avec lesquels les propriétaires pourraient payer leurs impôts, leurs dettes hypo-

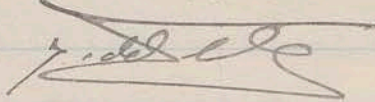
thésauriers, et obtenir des avances de la Banque de France.

La Commission examinera, dans sa prochaine séance, les textes relatifs à l'indemnité.

La prochaine séance est fixée à mardi 20 juin, à 2 heures 1/2.

La séance est levée à 5 heures.

Le Président,



Le Secrétaire,

