

1917-1918

LII. VOLUME

COMMISSION des LOYERS

1°.- Projet de loi concernant la RESILIATION
DES BAUX RURAUX par suite de la guerre.

2°.- Projet de loi relatif aux modifications
apportées aux BAUX à LOYER par l'état
de guerre

3°.- Projet de loi autorisant le Gouvernement
à proroger par décret les baux venant à
échéance avant le 15 octobre 1918, et
complétant les articles 44, 49 et 64 de
la loi du 9 Mars 1918 relative aux baux
à loyers.



Commission des loyers



Examen du projet
de loi

concernant la résiliation des baux ruraux
par suite de la guerre.

28^e séance.

Séance du jeudi 22 mars 1917.

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 3 heures.

Sont présents : MM. Bouvin-Champeaux,
H. Chéron, Guillier, Lemarié, Lhopiteau,
Murat, Petitjean, Reynald, Rouland et de
Selves.

M. le Président informe la Commission
que le projet de loi, adopté par la Chambre
des Députés, concernant la résiliation des
baux ruraux par suite de la guerre, lui
a été renvoyé.

Il propose de désigner comme Rapporteur
chargé d'étudier le texte voté par la Cham-
bre, M. Henry Chéron.

Cette proposition est adoptée. M. Henry
Chéron est désigné comme Rapporteur.

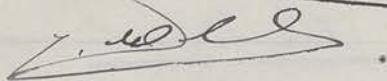
M. Couron appelle l'attention de la Commission sur la situation des pays envahis et sur la nécessité de faire accorder les différentes lois relatives aux baux avec la loi sur la réparation des dommages de guerre.

M. Henry Chéron estime que la situation des pays envahis devra être réglée par des dispositions spéciales.

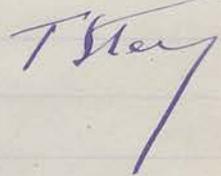
Sur la proposition de M. le Président, il est entendu que M. le Rapporteur exposera à la Commission, dans une prochaine séance, les grandes lignes du projet de loi qui lui est soumis.

La séance est levée à 3 heures 7/8.

Le Président,



Le Secrétaire,



Présidence de M. de Selves

La séance est ouverte à 2 heures 1/2.

Sont présents : M. Henry Cheron, Deloncle, Guillier, Lhopiteau, Reynald, Rouland, de Selves et Touron.

M. Henry Cheron, rapporteur, analyse rapidement le projet de loi, adopté par la Chambre des Députés, concernant la résiliation des baux ruraux, par suite de la guerre.

Il présente quelques observations d'ordre général et déclare qu'il proposera à la Commission de se rapprocher le plus possible du projet de loi relatif aux baux à loyer voté par le Sénat.

M. Touron fait observer que la Chambre a, en ce qui concerne les baux ruraux, accepté le système du Sénat en décidant que la demande de résiliation devra être faite, sous peine de forclusion, dans un délai déterminé.

Sur la proposition de M. le Président, il est décidé que M. le Rapporteur soumettra, à la Commission, le texte qu'il propose et fera imprimer en regard celui de la Chambre des Députés.

M. Reynald est désigné comme Secrétaire de la Commission en remplacement de M. Steeg, ministre de l'Instruction Publique.

La séance est levée à 3 heures.

Le Président,

[Signature]

Le Secrétaire,

[Signature]

Présidence de M. de Selges

La séance est ouverte à 10 heures.

Sont présents : MM Boivin - Champeaux, Henry Chéron, Reynald, Touron et de Selges.

M. Henry Chéron, Rapporteur, soumet à la Commission la comparaison des textes votés par la Chambre des Députés en ce qui concerne la résiliation des baux ruraux et des textes qu'il propose d'y substituer.

Article 1^{er}.-

L'art. 1^{er} est adopté. La Commission accepte le texte de la Chambre des Députés, sauf le dernier paragraphe qui lui semble inutile.

Cet article est ainsi conçu :

ARTICLE PREMIER.

Les baux ruraux antérieurs au 1^{er} août 1914 sont soumis aux dispositions exceptionnelles ci-après, sans préjudice des règles édictées par le droit commun ou par les conventions.

Article 2.-

M. Henry Chéron, rapporteur, propose d'accepter l'article 2 voté par la Chambre en y apportant quelques modifications de forme et y ajoutant que la résiliation pourra être prononcée avec indemnité lorsque le propriétaire aura effectué, à la demande du preneur, des aménagements exceptionnels qu'il devrait amortir par le prix et la durée du bail.

M. le Président et M. Boivin - Champeaux font spécifier qu'en cas de décès du preneur, il n'est point dérogé à l'art. 6 de la loi du 18 juillet 1889.

M. Reynald estime qu'on pourrait respecter certains contrats qui excluent toute demande de résiliation, même pour cause de décès du preneur.

M.M. Henry Chéron, Boivin-Champeaux et M. le Président, considérant que la présente loi a pour but de permettre des résiliations que le Code n'admettait pas jusqu'ici, ne croient pas qu'on puisse respecter les stipulations contraires faites avant la guerre, alors qu'on ne pouvait prévoir les événements.

M. Reynald et M. Henry Chéron sont d'accord pour demander que les termes d'usage soient respectés, en ce qui concerne les résiliations, afin que les nouveaux baux soient consentis en temps utile.

L'article 2, ainsi conçu, est adopté :

ART. 2.

En cas de décès du preneur d'un bien rural, tué à l'ennemi ou décédé des suites de blessures reçues ou de maladie contractée ou aggravée sous les drapeaux, ses héritiers peuvent demander la résiliation du bail, par une déclaration faite, d'une part, au bailleur même mobilisé, par lettre recommandée avec avis de réception ; 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 sera faite, à peine de forclusion, au plus tard dans les trois mois qui suivront la promulgation de la présente loi, le décès ou l'avis officiel de décès.

Il n'est point dérogé à l'article 6 de la loi du 18 juillet 1889.

La faculté énoncée au paragraphe premier du présent article appartient au preneur d'un bail rural vis-à-vis du bailleur non mobilisé, lorsque, par suite de blessures reçues ou de maladie contractée ou aggravée sous les drapeaux, il a été placé dans la position de réforme et n'est plus en état de continuer l'exploitation de l'immeuble loué. En ce cas, la déclaration prévue au paragraphe précédent sera faite, à peine de forclusion, au plus tard dans les trois mois qui sui-

vront la promulgation de la présente loi ou la date de la mise en réforme.

La même faculté existe, enfin, dans les conditions ci-dessus : 1° pour le preneur, lorsque les blessures ou la maladie proviennent de faits de guerre, sans qu'il ait été présent sous les drapeaux. Le preneur doit justifier alors que les blessures ou la maladie l'ont mis dans l'impossibilité de continuer l'exploitation de l'immeuble loué ; 2° pour la veuve ou les héritiers du preneur, lorsque le décès du preneur provient de faits de guerre sans qu'il ait été présent sous les drapeaux. Le délai pour la déclaration sera de six mois et partira soit de la promulgation de la présente loi, soit, en cas de maladie ou de blessure, du jour où l'incapacité sera devenue définitive. En cas de décès, le délai ne sera que de trois mois, à partir de cet événement.

Dans tous les cas déterminés ci-dessus, la résiliation aura lieu de plein droit et sans indemnité.

Toutefois, si le propriétaire établit qu'il avait effectué dans les lieux loués des aménagements exceptionnels qu'il devait amortir par le prix et la durée du bail, la commission arbitrale pourra, en tenant compte de la situation de fortune des parties, décider que la résiliation aura lieu moyennant une indemnité dont elle fixera le montant.

La résiliation aura son effet à l'expiration d'un terme d'usage, en observant les délais ordinaires des congés, sans que ceux-ci puissent excéder une année.

Article 3.-

M. Henry Chéron, rapporteur, propose d'accepter l'art. 3 tel que la Chambre l'a voté, en prévoyant un délai pour la déclaration prévue à l'article 2.

L'art. 3 est adopté. Il est ainsi conçu :

ART. 3.

La résiliation est prononcée sans indemnité, sur la demande de la femme, des enfants ou, à leur défaut, des ascendants des preneurs appelés sous les drapeaux, dont la disparition a été officiellement constatée.

La déclaration prévue à l'article 2 doit alors être faite, à peine de forclusion, dans les six mois de l'avis officiel de disparition donné par le Ministère de la Guerre.

Si l'avis est antérieur à la promulgation de la présente loi, la déclaration devra être faite dans le délai de six mois, à dater de la dite promulgation.

Art. 4.

L'article 4 est adopté, sans modification :

ART. 4.

Dans les six mois qui suivront le retour du preneur dans ses foyers, après la cessation des hostilités, celui-ci pourra demander, par simple déclaration, comme à l'article précédent, la résiliation du bail, à charge par lui d'établir, en cas de contestation, que, par suite de blessures ou de maladie contractée sous les drapeaux, ou de faits de guerre sans qu'il ait été présent sous les drapeaux, il n'est plus en état de continuer l'exploitation de l'immeuble loué; la résiliation aura lieu sans indemnité, sauf le cas visé à l'avant-dernier alinéa de l'article 2.

Article 5.

L'article 5 règle la question des remises et réductions de fermages.

M. Henry Chéron propose de préciser le texte de la Chambre qui lui paraît trop général, en spécifiant qu'une remise ou réduction pourra être accordée au preneur.... « s'il a été privé en tout ou en partie, par le fait de la guerre, des avantages de la chose louée. »

M. Boivin-Champeaux estime que cette formule est également trop imprécise.

M. le Président, appuie l'observation de M. Boivin-Champeaux qui propose de tenir compte de l'ensemble de l'exploitation qui peut, sur certaines parties, avoir procuré au preneur des compensations.

Cette proposition est adoptée.

Le second paragraphe de l'article voté par la Chambre est supprimé comme inutile.

L'article 5, ainsi conçu, est adopté :

ART. 5.

Tout preneur de bien rural, même non mobilisé, pourra dans les mêmes formes, indépendamment des cas de résiliation prévus tant par le droit commun que par la présente loi, obtenir une remise ou une réduction sur les fermages et redevances diverses échus pendant la guerre et dans l'année qui suivra la cessation des hostilités, s'il a subi, du fait de la guerre, des pertes entraînant un déficit dans l'ensemble de son exploitation.

Article 6.-

M. Henry Chéron, rapporteur, propose d'adopter l'article 6 tel que la Chambre l'a rédigé.

M. Boivin-Champeaux n'admet pas le second alinéa qui indemnise le métayer qui aura dû embaucher des ouvriers pour remplacer les membres de sa famille mobilisés.

M. le Président et M. Reynald estiment que cet alinéa est inutile et que le privilège ainsi accordé au métayer va à l'encontre de la conception même du métayage.

Les deux derniers paragraphes sont supprimés et l'article 6, ainsi conçu, est adopté :

ART. 6.

Les articles précédents sont applicables au colonat partiaire ou métayage, sans préjudice des dispositions de l'article 6, paragraphe 2, de la loi du 18 juillet 1889, en tant qu'elles auraient pour effet de mettre fin au bail à une date antérieure à celle fixée par les articles ci-dessus.

Article 7.-

L'article 7 du texte de la Chambre paraît à la Commission beaucoup trop absolu. Elle estime que les pouvoirs d'appréciation nécessaires doivent être laissés à la Commission arbitrale.

L'article 7, ainsi modifié, est adopté :

ART. 7.

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux baux de pêche ou de chasse ainsi qu'à toute location consentie à des particuliers ou à des sociétés de pêche ou de chasse sur les fleuves, rivières, canaux, qu'ils soient ou non navigables ou flottables, et sur les ruisseaux, lacs, mares ou étangs.

La durée des amodiations de pêche pourra être prorogée, aux conditions desdites amodiations, pour un délai qui ne pourra dépasser la durée des hostilités.

Cette prorogation sera accordée par la commission arbitrale.

Article 8.-

M. Henry Chéron, rapporteur, estime que cet article 8 est inutile et en demande la suppression.

M. le Président craint que cette suppression ne soit mal interprétée.

L'article 8, ainsi conçu, est maintenu :

ART. 8.

Les clauses du bail qui seraient contraires aux dispositions de la présente loi, ne feront pas obstacle à ce qu'il soit résilié sans indemnité et ne pourront avoir pour effet de retarder l'époque où il prendra fin.

Article 9.-

Les articles 9 et suivants visent la composition de la Commission arbitrale et la procédure à adopter.

M. Henry Chéron propose de modifier le texte de la Chambre pour le mettre d'accord avec les articles de la loi sur les baux à loyer adoptée par le Sénat. - Quelques légères modifications sont apportées aux textes présentés par M. le Rapporteur.

L'article 9, ainsi conçu, est adopté :

ART. 9.

Toutes les contestations auxquelles la présente loi donnera lieu seront, quel que soit leur chiffre, jugées par une commission arbitrale spéciale siégeant au chef-lieu de chaque canton.

Cette commission, présidée par le juge de paix, sera composée de deux propriétaires ruraux et de deux fermiers ou métayers habitant le canton, désignés par voie de tirage au sort.

Article 10.

L'article 10 est adopté :

ART. 10.

A défaut par le bailleur de contester, dans le mois de la réception de la lettre recommandée ou de la déclaration au greffe prévues par l'article 2, la demande de résiliation faite par le preneur, cette résiliation sera acquise à ce dernier.

En cas de contestation, il sera procédé au préliminaire de conciliation prévu par l'article 17 de la loi du 26 mai 1838, modifiée par celle du 2 mai 1855.

Faute par les parties de se concilier, le défendeur sera cité devant la commission arbitrale par lettre recommandée avec avis de réception. A défaut d'avis de réception, le défendeur sera cité par exploit.

Les témoins seront cités dans les mêmes formes. La commission arbitrale statuera à la majorité en dernier ressort.

Les réductions ou remises de fermages ou redevances devront toujours être prononcées par la commission arbitrale. Les demandes de cette nature seront soumises au préliminaire de conciliation prévu au deuxième alinéa du présent article.

Article 11.

M. Boivin - Champeaux demande qu'il soit spécifié que les listes dressées par les communes seront fondues en une seule et qu'il n'y aura qu'une Commission arbitrale par canton.

L'article 11, complété en ce sens, est adopté.
Il est ainsi conçu :

ART. 11.

Dans chaque commune, sur convocation du préfet et dans les quinze jours qui suivront la promulgation de la présente loi, le conseil municipal dressera une liste de propriétaires ruraux et une liste de fermiers, métayers et preneurs de biens ruraux de la commune à raison pour chacune d'elles d'un membre pour cinq cents habitants ou au-dessous, sans que le total puisse dépasser dix.

Les femmes propriétaires ou preneuses de biens ruraux, âgées de vingt-cinq ans au moins, peuvent être inscrites sur ces listes.

Les listes seront dressées chacune en deux exemplaires dont l'un restera déposé à la mairie et dont l'autre devra être transmis dans le délai fixé par l'arrêté de convocation au juge de paix qui, huit jours au moins avant l'ouverture de chaque session, procédera, en audience publique et sur l'ensemble des noms portés sur les listes des communes du canton, au tirage au sort des membres de la commission arbitrale. Un suppléant pour chaque liste sera désigné dans les mêmes conditions.

La composition de la commission arbitrale, ainsi tirée au sort, sera affichée au greffe de la justice de paix, trois jours au moins avant l'ouverture de la session, afin que les intéressés puissent en prendre connaissance.

Le juge de paix fixera la date d'ouverture de chaque session. Chacune d'elles durera jusqu'à épuisement des affaires inscrites au rôle.

Le juge de paix convoquera les membres de la commission arbitrale et leurs suppléants.

Article 12

L'article 12 est adopté :

ART. 12.

Les assesseurs pourront être récusés :

- 1° S'ils ont un intérêt personnel dans la contestation ;
- 2° S'ils sont parents ou alliés de l'une des parties en ligne directe ou collatérale jusqu'au quatrième degré inclusivement ;
- 3° Si, dans l'année qui a précédé, il y a eu action judiciaire civile ou criminelle entre eux et l'une des parties ou son conjoint ou ses parents ou alliés en ligne directe ;
- 4° S'ils ont donné un avis écrit dans l'affaire ;
- 5° S'ils sont patrons, ouvriers, employés, bailleurs ou preneurs de l'une des parties en cause ;
- 6° Si, au cours de la guerre, ils ont fait expulser un ou plusieurs fermiers, métayers ou preneurs de biens ruraux pour non-paiement de leurs fermages ou redevances ;

7° S'ils n'ont pas encore réglé définitivement leur situation avec leur propriétaire.

La partie qui voudra récuser un assesseur sera tenue de former la récusation avant tout débat et d'en exposer les motifs dans une déclaration qu'elle remettra, revêtue de sa signature, au greffe de la justice de paix. Il sera statué sans délai par le juge de paix dont la décision sera en dernier ressort.

Article 13

M. Boivin-Champeaux fait préciser que les assesseurs qui s'absentent sans excuse jugée valable, seront déférés devant le tribunal correctionnel.

L'article 13, ainsi modifié, est adopté :

ART. 13.

Le juge de paix prononcera sur les causes d'empêchement que proposeront les assesseurs.

En cas d'absence, d'empêchement ou de récusation de l'un des assesseurs, il sera procédé, dans les formes prévues à l'article 10, à la nomination d'un nouveau suppléant.

En cas de non-comparution, sans cause jugée valable, l'assesseur pourra être condamné par le tribunal correctionnel à une amende de cent francs (100 fr.) au moins, et de trois cents francs (300 fr.) au plus, sous réserve de l'application de l'article 463 du Code pénal.

Avant d'entrer en fonctions, les assesseurs prêteront individuellement, devant le président de la commission, le serment de remplir leurs fonctions avec zèle et intégrité, et de garder le secret des délibérations.

Ils affirmeront également, sous la foi du serment, qu'il n'existe à leur connaissance aucune des causes de récusation prévues par l'article 11 et pouvant leur être opposées.

Les assesseurs recevront les indemnités de déplacement et de séjour prévues pour les membres du jury criminel par les lois des 19 mars 1907 et 17 juillet 1908 et le décret du 18 juin 1911.

Article 14

L'article 14 est adopté sans observation, ainsi que l'article 15.

Ils sont ainsi conçus :

ART. 14.

Le greffier de la justice de paix remplit les fonctions de secrétaire. Ses émoluments sont ceux fixés par la loi du 27 mars 1907.

Article 15

ART. 15.

Si l'une des parties ne se présente pas, la décision est rendue par défaut. Avis lui en est donné dans les trois jours par lettre recommandée avec avis de réception.

L'opposition ne sera recevable que dans la quinzaine de la date de l'avis de réception de la lettre recommandée. Elle aura lieu par une déclaration au greffe. Il en sera délivré récépissé. Avis sera donné de cette déclaration à la partie intéressée par lettre recommandée.

Les délais seront comptés et augmentés conformément aux dispositions de l'article 1003 du Code de procédure civile.

Article 16

M. Boivin-Champeaux considère que l'assistance judiciaire n'aura guère d'utilité, étant donné les frais minimes de la procédure adoptée.

M. Henry Chéron, rapporteur, propose de ne pas sortir du droit commun.

L'article 16 est adopté :

ART. 16.

Les parties devront comparaître en personne et pourront se faire assister par un membre de leur famille, parent ou allié, par un avocat régulièrement inscrit ou par un officier ministériel dans sa circonscription. En cas d'excuse jugée valable, elles pourront se faire représenter par les personnes ci-dessus mentionnées. Si le représentant est un membre de la famille ou un officier ministériel autre qu'un avoué, il devra être porteur d'un pouvoir sur papier non timbré, dispensé de la formalité de l'enregistrement, avec signature légalisée.

Il ne pourra être présenté que de simples observations ou conclusions.

L'assistance judiciaire pourra être accordée aux parties par le bureau d'assistance judiciaire prévu à l'article 3, paragraphe premier, de la loi du 10 juillet 1901.

Les audiences seront publiques. Toutefois, la commission arbitrale devra ordonner, sur la demande de l'une des parties, que les débats auront lieu en chambre du conseil.

S'il y a litige sur le fond du droit ou sur les qualités des réclamants, la commission réglera les questions de résiliation, de remise ou de réduction dont elle aura été saisie et renverra pour le surplus les parties à se pourvoir devant le tribunal compétent.

La décision sera sommairement motivée; elle sera toujours rendue en audience publique.

Elle comportera la formule exécutoire prévue par les articles 146 et 545 du Code de procédure civile.

La reproduction des débats par la voie de la presse est interdite sous peine de l'amende édictée par l'article 39 de la loi du 29 juillet 1881.

Les pouvoirs conférés aux tribunaux en matière d'autorisation maritale seront dévolus aux juges de paix pour l'application de la présente loi.

Article 17

Les articles 17, 18, 19, 20 et 21 sont adoptés sans observation.

Ils sont ainsi conçus :

ART. 17.

Les décisions rendues entre le bailleur et le preneur seront acquises de plein droit à la caution.

Le ou les preneurs solidaires bénéficieront de la décision rendue à l'égard d'un ou de plusieurs d'entre eux par la commission arbitrale.

S'il y a une caution ou des preneurs solidaires, la décision ne pourra d'ailleurs être rendue par ladite commission qu'eux dûment appelés ou représentés.

Art. 18

ART. 18.

Les décisions des commissions arbitrales pourront être attaquées par la voie du recours en cassation pour incompétence, excès de pouvoir ou violation de la loi.

Le pourvoi sera formé au plus tard le quinzième jour, à dater de la notification prévue par l'article 14, par déclaration au greffe de la justice de paix où la décision aura été rendue et notifiée, à peine de déchéance, dans la quinzaine, par exploit d'huissier.

Dans la quinzaine de cette dernière notification, les pièces seront adressées à la Cour de cassation. Aucune amende ne sera consignée.

Le pourvoi sera porté directement devant la Chambre civile.

Lorsqu'une décision aura été cassée, l'affaire sera renvoyée devant la commission arbitrale d'un canton voisin.

Art 19

ART. 19.

Le greffier tiendra registre sur papier non timbré, coté et paraphé par le président, pour mentionner tous les actes d'une nature quelconque, décisions et formalités auxquelles donne lieu l'exécution de la présente loi et dont l'inobservation est de nature à motiver le pourvoi prévu à l'article 17.

Les copies pour extraits certifiés conformes seront, en cas de pourvoi, jointes au dossier.

art 20

ART. 20.

Les décisions, ainsi que les extraits, copies ou expéditions qui en seront délivrés et généralement tous les actes de procédure auxquels donnera lieu l'application de la présente loi, seront visés pour timbre et enregistrés gratis. Ils porteront la mention expresse qu'ils sont faits en exécution de la présente loi.

art. 21

ART. 21.

En cas de plainte en prévarication contre les membres de la commission arbitrale, il sera procédé contre eux, suivant la forme établie à l'égard des juges par l'article 483 du Code d'instruction criminelle.

Demeurent applicables les articles du Code de procédure civile relatifs à la procédure devant les justices de paix, en tout ce qui n'a rien de contraire à la présente loi.

Article 22.-

M. Henry Chéron, rapporteur, estime qu'il suffit de prohiber toutes instances et toutes procédures d'exécution contre les mobilisés preneurs de biens ruraux et que l'interdiction de toute mesure conservatoire pourrait

favoriser les abus.

Le texte voté par la Chambre est modifié en conséquence.

L'article 22, ainsi conçu, est adopté :

ART. 22.

Demeurent interdites, sous réserve des dispositions de l'article 2 de la présente loi, pendant toute la durée des hostilités, toutes instances, toutes procédures d'exécution à l'égard des fermiers, métayers ou preneurs de biens ruraux mobilisés.

M. le Président remercie, au nom de la Commission, M. Henry Chéron de son travail si consciencieux et si complet.

La Commission autorise M. le Rapporteur à déposer son rapport et à en demander la mise à l'ordre du jour.

La séance est levée à midi.

Le Président,

[Signature]

Le Secrétaire,

[Signature]

La séance est ouverte à 2 heures, sous la présidence de M. de Selves.

Sont présents : MM. Henry Chéron, Lemarié, Petitjean, Boivin-Champeaux, Capéran, et de Selves.

Les Baux
ruraux.

M. H. Chéron, rapporteur, propose d'ajouter à l'article 1^{er} du projet de loi concernant la résiliation des baux ruraux, les alinéas suivants :

Addition à
l'article 1

« ... Les dispositions de la présente loi peuvent également être invoquées, même pour des baux postérieurs au 1^{er} août 1914 :

- 1^o Par les réfugiés des départements envahis ;
- 2^o Par les preneurs de biens ruraux appelés sous les drapeaux en vertu de lois et décrets postérieurs au 1^{er} août 1914 ou par leurs ayants-droit ;
- 3^o Par les hommes engagés postérieurement au 1^{er} août 1914 ou par leurs ayants-droit. »

Cette addition est approuvée.

Addition à
l'art. 20

M. Henry Chéron propose également, à la demande de M. le Ministre des finances, d'introduire à l'article 20 de ce projet de loi une disposition analogue à celle qui figure à l'article 50 de la loi sur les baux à loyer, et ainsi conçue :

« Toutefois, au cas où les parties produiraient à l'appui de leurs prétentions, soit des actes non

enregistrés et qui seraient du nombre de ceux dont les lois ordonnent l'enregistrement dans un délai déterminé, soit des actes et titres rédigés sur papier non timbré, contrairement aux prescriptions des lois sur le timbre, la Commission arbitrale devrait, conformément à l'article 16 de la loi du 23 août 1871, ordonner d'office le dépôt au greffe de ces actes pour être immédiatement soumis à la formalité de l'enregistrement et du timbre. »

Cette disposition additionnelle est adoptée.

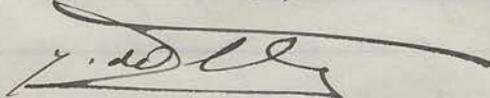
La Commission échange ensuite quelques observations relatives à la question des baux à loyer.

M. le Président convoquera la Commission aussitôt que la Chambre aura terminé l'examen du projet de loi.

M. le Rapporteur préparera la comparaison des textes votés par le Sénat et par la Chambre et soumettra à la Commission ses propositions.

La séance est levée à 3 heures.

Le Président,



Le Secrétaire,



32^e séance

Séance du lundi 16 juillet 1917

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à deux heures et demie.

Sont présents : M. M. Bouvin-Champeaux, Henry Chéron, Guillier, de Las Cases, Murat, Petitjean, Touron et de Selves.

Les Baux à loyer.

Examen du texte de la Chambre.

M. le Président expose à la Commission que la Chambre des Députés a voté, le 12 juillet dernier, le projet de loi relatif aux baux à loyer.

M. Henry Chéron, rapporteur, soumet à la Commission la comparaison des textes adoptés par le Sénat en 1915, par la Chambre le 12 courant.

Il analyse rapidement les différents Titres du projet de loi.

En ce qui concerne les Résiliations (Titre I^{er}) la Chambre des Députés a apporté quelques modifications au texte du Sénat, notamment en ce qui concerne les délais impartis pour formuler les demandes en résiliation (art. 10).

M. le Rapporteur propose d'adopter, avec de légères modifications, le texte de la Chambre, Titre I^{er}, qui réalise l'accord des deux assemblées, applique le système de la coupure et prépare le retour au droit commun.

Réservant pour un instant le Titre II relatif aux Exonérations et Délais, M. le Rapporteur passe aux Titres III et IV.

Il propose d'adopter sans modifications importantes le Titre III relatif à la Juridiction et à la Procédure, ainsi que le Titre IV concernant la prorogation des baux. Mais il demande le rétablissement de l'article voté par le Sénat spécifiant que

les moratoires civils et judiciaires, en matière de baux à loyer, sont abrogés.

Le Titre II soulève des questions plus délicates, car, en dehors des exonérations et délais, il comportait la question de l'indemnité aux propriétaires.

La Chambre est, en principe, d'accord avec le Sénat sur les exonérations et réductions à accorder. Elle les étend seulement à un plus grand nombre de locataires.

Mais, en ce qui concerne le locataire mobilisé, elle laisse au propriétaire le soin de prouver que son locataire n'a ^{pas} été privé d'une partie notable des ressources sur lesquelles il comptait pour payer son loyer, qu'il a conservé des ressources suffisantes pour acquitter sa dette.

Cette preuve sera, la plupart du temps, impossible à faire.

La Chambre a modifié les taux de logements adoptés par le Sénat. M. le rapporteur propose une nouvelle échelle de ces taux.

Enfin, en dehors de quelques modifications que M. le Rapporteur ne peut admettre, la Chambre des Députés a même l'annulation des décisions judiciaires rendues depuis la mobilisation. - La Commission du Sénat n'admettra certainement pas une pareille disposition.

La Chambre a disjoint l'article 27 relatif à l'indemnité accordée aux propriétaires et a manifesté l'intention de régler la question par une loi spéciale.

M. le Rapporteur, constatant que c'est une question de procédure, propose d'accepter cette disjonction mais en posant dans la loi le principe de l'indemnité.

Il conclut en insistant sur la nécessité de voter cette loi, même sous une forme aussi imparfaite, avant les vacances

parlementaires, afin qu'elle puisse être renvoyée à la Chambre.

M. le Président remercie M. le Rapporteur de son très clair exposé.

Il invite la Commission à se prononcer sur la question de procédure : faut-il aborder d'abord la question de la disjonction ou la réserver après l'examen des articles.

M. le Président estime qu'il serait préférable de discuter d'abord la disjonction de l'article 27.

M. Couron n'est pas de cet avis.

Il considère que la Chambre n'a fait aucune concession au Sénat et que la disjonction ne pourrait être acceptée qu'en échange d'améliorations notables apportées au sort des propriétaires.

Or, la Chambre a prévu la continuation d'une sorte de moratorium jusqu'à la fin des hostilités et les six mois qui suivront.

M. Couron ne pourra se prononcer sur la disjonction qu'après avoir examiné les articles. Il l'acceptera si le Sénat modifie le texte de la Chambre, met fin une fois pour toutes aux moratoires et liquide le passé.

M. Bouvin - Champeaux estime également que les concessions faites par la Chambre sont purement verbales et que les exonérations doivent avoir pour contre-partie l'indemnité aux propriétaires.

Accepter la disjonction serait se mettre à la merci de la Chambre.

M. de Las-Cases hésite à se prononcer actuelle-

ment, l'intérêt des propriétaires ayant des logements importants étant de voir cesser les moratoires, au besoin sans indemnité, tandis que les propriétaires n'ayant que des petits logements ne peuvent admettre, pour la plupart de leurs locataires, une exonération totale sans une légitime indemnité.

M. Henry Chéron, rapporteur, rappelle que si les deux Assemblées ne se mettent pas d'accord, les moratoires subsisteront.

Dans un esprit de conciliation, il propose à la Commission d'étudier d'abord les articles du projet de loi et de réserver pour la fin la question de la disjonction.

M. Boivin-Champeaux se rallie à cette proposition. Il se demande s'il ne serait pas possible, en réponse à la disjonction de l'indemnité, de réserver également tout ce qui concerne les exonérations.

M. Henry Chéron, rapporteur, voit de gros inconvénients à cette procédure. Le Sénat, qui a accepté de larges exonérations, provoquerait ainsi un mécontentement justifié.

M. Guillier se déclare opposé à la disjonction. L'affirmation, dans la loi, du principe de l'indemnité ne suffit pas, il faut trancher la question des voies et moyens.

M. Murat partage cet avis mais accepte de passer à la discussion des articles.

M. Boivin-Champeaux propose d'attendre, pour adopter définitivement le projet de loi, que la Chambre ait examiné le projet relatif à l'indemnité dont le rapport est prêt à être discuté.

M. Couron estime que le Sénat doit faire comprendre à la Chambre l'importance capitale de l'indemnité et ne pas voter la loi avant que cette question n'ait été résolue par la Chambre.

M. Henry Chéron, rapporteur, espère que la Chambre examinera rapidement le rapport dont elle a été saisie récemment, relatif à l'indemnité.

La Commission sénatoriale peut commencer l'examen du projet voté par la Chambre dans l'espoir que la combinaison financière pourra y être incorporée dans quelques jours.

Si, contre toute attente, la Chambre ne se prononçait pas prochainement sur la question de l'indemnité, le Sénat pourrait alors voter le texte que lui présenterait sa Commission en y réincorporant un article réglant l'indemnité aux propriétaires.

M. M. Couron et Boivin-Champeaux se rallient à cette proposition et se déclarent prêts à faire de nouvelles concessions pourvu que la question de l'indemnité soit tranchée.

M. le Président propose d'entendre M. le Garde des Sceaux.

Il en est ainsi décidé.

La Commission se prononce contre la disjonction et se déclare prête à de larges concessions si la

question de l'indemnité est tranchée dans un sens favorable aux propriétaires.

Examen

des

Articles

Article 1^{er}.-

La Commission procède à l'examen des articles.
Les articles 1 et 2 du texte de la Chambre sont adoptés

ARTICLE PREMIER.

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 exceptionnelles et temporaires ci-après.

TITRE PREMIER

Résiliations.

ART. 2.

Les baux à loyer seront, sans préjudice des causes de résiliation résultant du droit commun ou des conventions, résiliables conformément aux dispositions suivantes.

Article 2.-

Article 3.-

M. Couron demande le rétablissement du paragraphe accordant un délai de six mois pour formuler la demande de résiliation.

Le texte de la Chambre, ainsi modifié, est adopté :

ART 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 indemnité sur la déclaration de sa veuve, de ses héritiers en ligne directe, ou, à leur défaut, de ses héritiers collatéraux si ceux-ci habitaient ordinairement avec lui les lieux loués.

La déclaration est adressée au bailleur par lettre recommandée.

S'il y a désaccord entre ceux qui ont le droit de réclamer la résiliation la Commission arbitrale apprécie.

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 promulgation.

Lorsque le propriétaire établira qu'il a, sur la demande du locataire et pour les convenances personnelles de celui-ci, effectué dans les lieux loués des travaux ou aménagements exceptionnels qu'il devait amortir pendant la durée de la location, la Commission arbitrale prévue au titre III de la présente loi pourra, en tenant compte de la situation de fortune des parties et de la plus-value résultant de ces travaux pour l'immeuble, décider que la résiliation aura lieu moyennant une indemnité dont elle fixera le montant et les délais de paiement.

Article 4.-

L'article 4 est adopté, avec indication des délais prévus à l'article 3.

M. Guillier fait précéder qu'en cas de désaccord entre ceux qui ont le droit de réclamer la résiliation, la Commission arbitrale apprécie.

ART. 4.

La résiliation du bail peut, dans les mêmes cas, et sous réserve de la déclaration prévue à l'article 3 dans les délais déterminés par ledit article, être prononcée sur la demande des autres héritiers du locataire et ayants droit. Elle est alors ordonnée par la Commission arbitrale, suivant les circonstances, avec ou sans indemnité.

S'il y a désaccord entre ceux qui ont le droit de réclamer la résiliation, la Commission arbitrale apprécie.

Article 5.-

L'article 5 est adopté, avec rétablissement des deux paragraphes votés par le Sénat relatif aux délais dans lesquels la déclaration doit être faite.

Il en est de même aux articles 6, 7, 8 et 9.

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 appelés sous les drapeaux, dont le décès, sans avoir été officiellement constaté, peut être présumé.

Elle peut l'être également au profit des autres ayants droit de ce locataire avec ou sans indemnité. S'il y a désaccord entre ceux qui ont le droit de réclamer la résiliation, la Commission arbitrale apprécie.

La déclaration prévue à l'article 3 doit 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 promulgation de la présente loi, la déclaration devra être faite dans le délai de six mois à dater de ladite promulgation.

Article 6.-

ART. 6.

Lorsque tous les membres d'une société en nom collectif, ou tous les gérants d'une société en commandite 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 déclaration du liquidateur, ou, à défaut de liquidateur, sur la déclaration des héritiers ou ayants droit.

S'il y a désaccord entre les héritiers, la Commission arbitrale apprécie.

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 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 paragraphe, elle doit être faite dans les trois mois de la dissolution de la société.

Si le décès prévu au paragraphe premier ou si la dissolution de société prévue au troisième paragraphe sont antérieurs à la promulgation de la présente loi, les délais ci-dessus impartis courent à partir de ladite promulgation.

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

Article 7.-

ART. 7.

Si le locataire établit que, par suite de blessures reçues ou de maladie contractée sous les drapeaux ou par suite de faits de guerre s'il n'est pas mobilisé, 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, la résiliation du bail sera prononcée sur sa demande sans indemnité.

Le locataire, dans les cas prévus au paragraphe précédent, devra faire, à peine de forclusion, la déclaration prévue par l'article 3, dans les six mois qui suivront sa mise en

réforme ou la consolidation de son infirmité et si ces événements sont antérieurs à la promulgation de la présente loi, dans les six mois de ladite promulgation.

ART. 8.

Article 8.-

Seront admis au bénéfice des dispositions qui précèdent et dans les mêmes conditions, les veuves 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 ou de maladie occasionnées par ces faits.

La déclaration prévue à l'article 3 devra être faite dans les six mois de l'avis officiel du décès et si cet avis de décès est antérieur à la promulgation de la présente loi, dans les six mois de ladite promulgation.

ART. 9.

Article 9.-

La résiliation du bail pourra être prononcée, avec ou sans indemnité, sur la demande du locataire qui justifiera que la guerre a modifié sa situation dans des conditions telles qu'il est évident que dans sa situation nouvelle il n'aurait pas contracté.

La déclaration devra être faite alors, à peine de forclusion, au plus tard dans les trois mois qui suivront le décret fixant la cessation des hostilités.

Article 10.-
(de la Chambre)
(Supprimé)

M. Couron demande la suppression de l'article 10 de la Chambre qui, en ce qui concerne les résiliations, accordait une sorte de moratorium général.

M. Henry Chéron, rapporteur, accepte cette suppression, les délais prévus pour les demandes en résiliation ayant été indiqués aux articles précédents.

L'article 10 du texte de la Chambre est supprimé.

Article 10
(du Sénat)
(adopté)

M. Henry Chéron fait remarquer que l'article 10 du texte du Sénat ne réglait que des situations de droit commun et qu'il peut disparaître sans inconvénient.

M. le Président et M. Guillier

Demandent le maintien de cet article afin que, dans tous les cas, les différends entre propriétaires et locataires soient portés devant les Commissions arbitrales.

L'article 10 du texte du Sénat est rétabli, il est ainsi conçu :

ART. 10.

La résiliation du bail pourra de même, 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 bon père de famille ;

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

Article 11

L'article 11 du texte du Sénat est rétabli.

Il est ainsi conçu :

ART. 11.

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.

Article 12

L'article 12 (ancien 11 de la Chambré) est adopté sans observations.

Art. 12.

La demande de résiliation du bail de l'immeuble dans lequel s'exploite un fonds de commerce grevé d'inscriptions doit être notifiée aux créanciers antérieurement inscrits.

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

Les créanciers pourront notifier leur opposition dans le délai de quinzaine, à la charge de déclarer qu'ils entendent continuer le bail et 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.

Le Titre II étant réservé, la Commission examine le Titre III.

*Titre III
Article 30*

Les articles 30 à 44 sont adoptés sans observations, conformément au texte de la Chambre.

ART. 30.

Toute réduction ou exonération de loyer prononcée par la loi ou par les Commissions arbitrales entraînera, sur la contribution foncière et la contribution des portes et fenêtres, principal et centimes additionnels, départementaux et communaux compris, et sur les taxes assimilées afférentes à l'immeuble loué, une remise proportionnelle à la perte de revenu subie par le propriétaire.

Cette remise devra, à peine de forclusion, être demandée par le propriétaire dans les trois mois qui suivront la date à laquelle la réduction ou l'exonération de loyer sera devenue définitive; pour les réductions accordées avant la promulgation de la loi, le délai courra du jour de cette promulgation.

Tout propriétaire qui aura consenti des réductions ou exonérations amiables de loyer bénéficiera de cette remise.

Il produira, à l'appui de sa demande en remise ou en modération, une déclaration, dûment signée et certifiée sincère, tant par lui que par son locataire, du montant du loyer auquel il aurait eu droit, de la quotité de la réduction consentie et de la période à laquelle elle s'applique.

En cas de fausse déclaration, les coupables seront passibles des peines portées à l'article 405 du Code pénal. L'article 463 du même Code pourra être appliqué.

Les demandes en réduction d'impôts seront présentées, instruites et jugées comme les demandes en remise pour vacances de maison.

ART. 31.

Au cas où, par le fait de la guerre, le propriétaire se trouvera privé d'une notable partie des ressources sur lesquelles il pouvait compter pour faire face au paiement de ses dettes hypothécaires et privilégiées, la Commission arbitrale pourra, sur sa demande, et nonobstant toutes stipulations contraires, lui accorder les délais qu'elle jugera nécessaires tant pour le paiement du principal en cas d'exigibilité, que pour le paiement des intérêts, annuités ou arrérages échus avant ou pendant la durée des hostilités.

Article 31

Les délais auront pour point de départ la date d'exigibilité de la créance et ils ne pourront dépasser trois années plus une durée égale à celle des hostilités. Le retard déjà existant au début de la guerre sera imputé sur lesdits délais.

Le créancier sera appelé devant la Commission arbitrale, en la forme et de la manière prescrites au titre III de la présente loi.

La Commission arbitrale pourra décider qu'au jour de la cessation des hostilités, les intérêts, annuités ou arrérages impayés s'ajouteront au capital de la dette.

En ce cas, ces intérêts, annuités ou arrérages profiteront des mêmes garanties et seront conservés de plein droit par l'hypothèque au même rang que le principal, même s'ils excèdent la limite de trois années fixée par l'article 2151 du Code civil.

Toutefois, cette dernière disposition ne sera pas opposable aux créanciers hypothécaires postérieurs en rang et inscrits antérieurement au 1^{er} août 1914.

Au cas où le taux des intérêts des créances prorogées serait inférieur au taux légal, il sera porté à ce dernier taux à partir de la date de la cessation des hostilités ou à partir de l'échéance primitivement fixée si elle est postérieure.

Nonobstant les délais prévus à la présente loi, les créanciers hypothécaires ou privilégiés pourront, dans les termes du droit commun, sur la poursuite intentée par d'autres créanciers, prendre part à toutes distributions de l'actif de leur débiteur.

Les dispositions du présent article sont applicables aux acquéreurs d'habitations à bon marché, de jardins ouvriers et de petites propriétés qui amortissent leur prix d'acquisition par paiements périodiques.

Article 32

ART. 32.

Pour la détermination du chiffre du loyer, dans tous les cas prévus à la présente loi, il ne sera tenu compte que des prix de loyer en vigueur au 1^{er} août 1914.

TITRE III

Juridiction et procédure.

ART. 33.

Toutes les contestations auxquelles la présente loi donnera lieu, seront, quel que soit leur chiffre, jugées par une Commission arbitrale des loyers, composée, outre le président, de quatre membres, savoir, deux propriétaires et deux locataires.

En principe, il est institué dans chaque arrondissement et, dans les villes divisées en cantons ou arrondissements, dans chaque canton ou arrondissement, enfin, dans chaque canton suburbain du département de la Seine, une Commission arbitrale.

Article 33

Le lieu où siégera la Commission arbitrale sera publié, par les soins de l'administration préfectorale, à la porte de chaque mairie du ressort.

Toutes les fois que, pour l'expédition des affaires, la subdivision paraîtra nécessaire, il y sera pourvu par un décret qui déterminera le ressort de chaque Commission arbitrale.

Un décret pourra également instituer plusieurs Commissions arbitrales fonctionnant simultanément dans plusieurs circonscriptions, ou rattacher entre elles plusieurs circonscriptions.

Dans la huitaine de la promulgation de la présente loi ou des décrets prévus au paragraphe précédent, le Premier Président de la Cour d'appel déléguera, pour présider chaque Commission, soit un des membres de la Cour, soit un des membres des tribunaux du ressort, soit, en cas d'empêchement de tous ces magistrats, l'un des juges de paix ou suppléants de la justice de paix, ou un avocat ayant au moins dix années d'inscription au tableau.

Le Premier Président pourvoira au remplacement du président empêché temporairement ou définitivement au cas où plusieurs Commissions seraient appelées, conformément aux dispositions du paragraphe 5, à fonctionner simultanément dans la même circonscription, il déterminera entre elles l'ordre de répartition des affaires.

ART. 34.

Dans chaque commune, sur convocation spéciale du préfet, et au plus tard dans le mois qui suivra la promulgation de la présente loi, le conseil municipal dresse trois listes de propriétaires et de locataires domiciliés dans la commune : une de propriétaires d'immeubles à loyer situés dans l'arrondissement; une de locataires non patentés, une de locataires patentés. Les femmes propriétaires ou locataires, âgées de vingt-cinq ans au moins, peuvent être inscrites sur ces listes. Ces listes comprendront deux propriétaires, deux locataires patentés et deux locataires non patentés par 200 habitants dans les circonscriptions arbitrales n'ayant pas plus de 30.000 habitants; par 500 habitants, dans les circonscriptions ayant de 30.001 à 100.000 habitants et par 1.000 habitants dans les circonscriptions ayant plus de 100.000 habitants. A Paris, ainsi que dans les villes divisées en plusieurs cantons ou arrondissements, le conseil municipal dresse les listes par canton ou arrondissement.

Les listes sont dressées chacune en deux exemplaires, dont l'un reste déposé à la mairie et l'autre doit être transmis, dans le délai fixé par l'arrêté de convocation, au sous-préfet du chef-lieu de l'arrondissement ou au juge de paix du

Article 34

canton comprenant une ou plusieurs circonscriptions arbitrales, à Paris au Préfet de la Seine. Ces listes sont groupées par circonscription.

Dans les deux mois de la promulgation de la présente loi, une Commission composée du président du tribunal civil

ou du magistrat délégué par lui, président, des conseillers généraux, des conseillers d'arrondissement, des juges de paix et d'un fonctionnaire des contributions directes désigné par le directeur, se réunit dans chaque arrondissement ou dans chaque canton comprenant une ou plusieurs circonscriptions arbitrales.

A Paris, cette Commission est composée, dans chaque arrondissement, du président du tribunal civil ou du magistrat délégué par lui, président, du maire ou d'un adjoint délégué par lui, des conseillers municipaux, du juge de paix et d'un fonctionnaire des contributions directes désigné par le directeur.

Le président de la Commission prévue aux alinéas 3 et 4 du présent article tire au sort, en séance publique de la Commission, sur les listes préparatoires de la circonscription, dressées comme il vient d'être dit, les noms des propriétaires et des locataires appelés à former les listes définitives.

Le nombre des propriétaires, des locataires patentés et des locataires non patentés à inscrire sur les listes définitives est de la moitié du nombre des propriétaires et du quart de celui des locataires portés sur les listes provisoires, avec un minimum de 80 propriétaires, de 40 locataires patentés et de 40 locataires non patentés.

La Commission, avant de procéder au tirage au sort, statue sur les incapacités et prononce la radiation des propriétaires et des locataires soumis aux cas d'incapacité ou d'incompatibilité énumérés à l'article 35 ci-après.

ART. 35.

Les décisions de la Commission sont prises à la majorité. Au cas où tous les membres ne seraient pas présents, la séance serait remise à un jour suivant et il suffirait de la majorité des commissaires présents. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les listes définitives sont transmises au président de la Commission arbitrale par les soins du président de la Commission prévue à l'article 33.

Article 35

ART. 36.

Article 36

Ne pourront être compris dans les listes définitives d'assesseurs de la Commission arbitrale des loyers que les propriétaires ou locataires de la circonscription, âgés de plus de 25 ans, inscrits sur les listes électorales, non soumis aux cas d'incapacité ou d'incompatibilité prévus par les articles 2, 3 et 4 de la loi du 21 novembre 1872.

Les femmes propriétaires ou locataires, âgées de 25 ans au moins, domiciliées dans la circonscription, pourront être comprises dans les listes d'assesseurs de la Commission arbitrale, pourvu qu'elles ne soient pas soumises aux cas d'incapacité prévus, en ce qui les concerne, par les articles 2, 3 et 4 de ladite loi.

Ne peuvent être choisis : 1° les locataires propriétaires d'immeubles de rapport dans le département et les départements limitrophes; 2° les locataires représentants habituels d'un ou de plusieurs propriétaires.

ART. 37.

Article 37

Quinze jours au moins avant l'ouverture de chaque session, au lieu et à la date qui seront publiés dans la forme prescrite à l'alinéa 3 de l'article 33, le président de la Commission arbitrale tire au sort publiquement sur les listes dressées en vertu de l'article 34, les noms des propriétaires et des locataires appelés à former la Commission arbitrale des loyers. L'un des deux locataires assesseurs doit être un locataire patenté et l'autre un locataire non patenté.

Le président tire, de plus, au sort, les noms de cinq assesseurs suppléants : deux propriétaires et trois locataires, dont un locataire patenté.

Cette liste des assesseurs est déposée immédiatement au secrétariat; elle est communiquée à tout intéressé.

Le président fixe la date de la session. Celle-ci dure deux mois au plus. Néanmoins, toute affaire commencée devra être jugée par la Commission devant laquelle elle aura été portée.

Le président de la Commission arbitrale convoque les assesseurs.

Tout assesseur qui aura fait le service pour une session sera dispensé, sur sa demande adressée au président, pour la session suivante.

ART. 38.

Article 38

Les assesseurs des Commissions arbitrales peuvent être récusés :

1° Quand ils ont un intérêt personnel à la contestation ;
 2° Quand ils sont parents ou alliés d'une des parties en ligne directe et en ligne collatérale jusqu'au quatrième degré inclusivement ;

3° Si, dans l'année qui a précédé la récusation, il y a eu action judiciaire, criminelle ou civile, entre eux et l'une des parties ou son conjoint, ou ses parents et alliés en ligne directe ;

4° S'ils ont donné un avis écrit dans l'affaire ;

5° S'ils sont patrons, ouvriers ou employés de l'une des parties en cause.

En outre, chaque partie aura respectivement le droit d'exercer deux récusations péremptoires.

La partie qui veut récuser un assesseur est tenue de former la récusation avant tout débat et d'en exposer les motifs dans une déclaration qu'elle remet, revêtue de sa signature, au secrétaire de la Commission arbitrale.

Il est statué sans délai par le président, dont la décision est en dernier ressort. Il prononce également sur les causes

d'empêchements que les assesseurs proposent, ainsi que sur les exclusions ou incompatibilités dont les causes ne seraient survenues ou n'auraient été connues que postérieurement à la désignation faite en vertu de l'article 37.

En cas d'absence, d'empêchement ou de récusation de l'un des assesseurs, ou si, pour toute autre cause, la Commission est hors d'état de se constituer régulièrement, elle se complétera en appelant à siéger un assesseur suppléant, dans l'ordre du tirage au sort. A défaut d'assesseur suppléant, il sera procédé à un nouveau tirage au sort fait, en séance publique, sur les listes dressées en vertu de l'article 34.

ART. 39.

Avant d'entrer en fonctions, les assesseurs prêtent individuellement, devant le président de la Commission, le serment de remplir leur devoir avec zèle et intégrité et de garder le secret des délibérations.

En cas d'absence sans excuse jugée valable, ou en cas de refus de service non justifié, l'assesseur sera condamné par le président de la Commission arbitrale à une amende de cent francs (100 fr.) au moins et de trois cents francs (300 fr.) au plus, sous réserve de l'application de l'article 463 du Code pénal. Le président statue en dernier ressort sur l'opposition qui serait formée par l'assesseur condamné.

Les assesseurs reçoivent les indemnités de déplacement et de séjour prévues pour les membres du jury criminel par les lois des 19 mars 1907 et 17 juillet 1908 et le décret du 18 juin 1811.

Article 40

ART. 40.

Le Premier Président de la Cour d'appel désigne le secrétaire de la Commission arbitrale. Il peut le révoquer.

Le secrétaire, avant de prendre possession de ses fonctions, prête serment devant le président de la Commission arbitrale.

Les émoluments sont ceux fixés par la loi du 27 mars 1907 dont les articles 58, 59, 60, 61 et 62 sont applicables.

Tout secrétaire convaincu d'avoir perçu une taxe non prévue ou supérieure au taux fixé, est passible des peines portées à l'article 102 du décret du 30 mars 1808, modifié par la loi du 10 mars 1898 et des articles 1030 et 1031 du Code de procédure civile.

ART. 41.

Il sera, dans tous les cas, procédé à un préliminaire de conciliation devant le président de la Commission arbitrale de la situation de l'immeuble.

A cet effet, le demandeur fait convoquer le défendeur par lettre recommandée du secrétaire avec avis de réception ; cette lettre indiquera les nom, profession et domicile du demandeur, l'objet de sa demande, le jour et l'heure de la comparution, fixés par le président au délai minimum de trois jours francs. A défaut d'un avis de réception établissant que le défendeur a été touché en temps utile, le défendeur est cité par huissier.

Les parties comparaitront en personne, sauf en cas d'excuse jugée valable par le président.

Si, au jour indiqué par la lettre du secrétaire, le demandeur ne comparait pas, la cause est rayée du rôle et ne peut être reprise qu'après un délai de huit jours au moins.

Article 42

ART. 42

Il sera loisible aux parties, lors de la tentative de conciliation et si elles sont d'accord, de donner mission au président pour prononcer sur leurs difficultés, comme arbitre amiable-compositeur en dernier ressort et avec dispense d'observer toutes formalités judiciaires.

La décision sera exécutoire, sans qu'il soit besoin d'ordonnance d'exequatur.

Article 43

ART. 43.

Les parties pourront toujours se présenter volontairement devant le président, et, dans ce cas, il est procédé à leur égard comme si l'affaire avait été introduite par une demande directe.

Article 44

ART. 44.

A défaut de conciliation ou si le défendeur ne se présente pas, le secrétaire convoque les parties par lettre recommandée, avec avis de réception, pour l'audience de la Commission arbitrale du lieu de la situation de l'immeuble, au jour qui aura été fixé par le président lors de la tentative de conciliation et en observant le délai prescrit à l'article 41, alinéa 2. A défaut d'avis de réception, le défendeur est cité par huissier.

La citation contient les énonciations prescrites pour la lettre par l'article 41.

Les témoins, s'il y a lieu, seront appelés dans les mêmes formes et délais.

Les articles 45 à 54 sont adoptés sans observation, sauf l'article 48 où la Commission, reprenant son texte primitif, décide qu'à la demande de l'une des parties, les débats devront avoir lieu en chambre du conseil, afin d'éviter toute tentative de chantage.

Article 45

ART. 45.

Si la décision est rendue par défaut, avis de ses dispositions est transmis par le secrétaire à la partie défaillante, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les trois jours du prononcé.

L'opposition n'est recevable que dans la quinzaine de la date de la réception de la lettre recommandée, ou, à défaut d'avis de réception, dans la quinzaine de la notification par huissier. Elle a lieu par une déclaration au secrétariat, dont il est délivré récépissé. La lettre recommandée contiendra mention de cette prescription.

Toutes parties intéressées sont prévenues par lettre recommandée du secrétaire, avec avis de réception ou par exploit d'huissier, pour la prochaine audience utile, en observant les délais de l'article précédent.

La décision qui intervient est réputée contradictoire.

Toute décision contradictoire sera notifiée par le secrétaire dans la forme et les délais prescrits au paragraphe premier du présent article.

Article 46

ART. 46.

Les délais sont comptés et augmentés conformément aux dispositions de l'article 1033 du Code de procédure civile.

Article 47

ART. 47.

Les parties doivent comparaitre en personne et peuvent se faire assister par un membre de leur famille, parent ou allié, par un avocat régulièrement inscrit ou par un avoué exerçant près le tribunal civil de l'arrondissement. En cas d'excuse jugée valable, elles peuvent se faire représenter par les personnes ci-dessus mentionnées. Si le représentant est un membre de la famille, il devra être porteur d'un pouvoir sur papier non timbré, dispensé de la formalité de l'enregistrement, avec signature légalisée.

Il ne pourra être présenté que de simples observations ou conclusions.

Sont applicables les dispositions des articles 26 de la loi du 12 juillet 1905, 96 de la loi du 13 juillet 1911.

L'assistance judiciaire peut être accordée aux parties par le bureau d'assistance judiciaire prévu à l'article 3, paragraphe premier de la loi du 10 juillet 1901. Elle est de droit pour les locataires énumérés à l'article 14 de la présente loi.

Article 48

ART. 48.

Les audiences sont publiques. Toutefois, la Commission arbitrale devra ordonner, sur la demande de l'une des parties, que les débats auront lieu en chambre du conseil.

S'il y a litige sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants, la Commission réglera les questions de résiliation, d'exonération, réductions ou délais dont elle aura été saisie et renverra pour le surplus les parties à se pourvoir devant le tribunal compétent.

Les décisions de la Commission arbitrale seront sommairement motivées.

Elles seront toujours rendues en audience publique.

Elles comporteront la formule exécutoire prévue par les articles 146 et 545 du Code de procédure civile.

La reproduction des débats par la voie de la presse est interdite sous peine de l'amende édictée par l'article 39 de la loi du 29 juillet 1881.

La sentence de la Commission arbitrale règle en une décision unique pour toute la durée de la guerre et les six mois qui suivront, sauf les délais plus étendus prévus par la présente loi, les rapports des parties entre lesquelles elle a été rendue.

Article 49

ART. 49.

Les pouvoirs conférés aux tribunaux en matière d'autorisation maritale sont dévolus au président de la Commission.

Article 50

ART. 50.

Les décisions des Commissions arbitrales pourront être attaquées par la voie du recours en cassation pour excès de pouvoir ou violation de la loi.

Les pourvois seront formés au plus tard le quinzième jour à dater de la notification prévue à l'article 45, par déclaration au secrétariat de la Commission arbitrale, qui aura rendu la décision, et notifiés, à peine de déchéance, dans la quinzaine, par exploit d'huissier.

Dans la quinzaine de cette dernière notification, les pièces seront adressées à la Cour de cassation. Aucune amende ne sera consignée.

Le pourvoi sera porté directement devant la Chambre civile.

Lorsqu'une décision aura été cassée, l'affaire sera renvoyée devant la Commission arbitrale d'un canton ou d'un arrondissement voisin.

Article 51

ART. 51.

Le secrétaire tient registre sur papier non timbré, coté et paraphé par le président pour mentionner tous les actes d'une nature quelconque, décisions et formalités, auxquels donne lieu l'exécution de la présente loi.

Les copies pour extrait, certifiées conformes, seront, en cas de pourvoi, jointes au dossier.

Les décisions portées sur le registre prévu à l'alinéa précédent seront signées du président et du secrétaire, conformément à l'article 138 du Code de procédure civile. Les grosses et expéditions seront délivrées par le secrétaire.

Art. 52

ART. 52.

Les décisions ainsi que les extraits, copies, grosses ou expéditions qui en seront délivrés et généralement tous les actes de procédure auxquels donnera lieu l'application de la présente loi, sont visés pour timbre et enregistrés gratis. Ils porteront la mention expresse qu'ils sont faits en exécution de la présente loi.

Toutefois, au cas où les parties produiraient à l'appui de leurs prétentions soit des actes non enregistrés et qui seraient du nombre de ceux dont les lois ordonnent l'enregistrement dans un délai déterminé; soit des actes et titres rédigés sur papier non timbré, contrairement aux prescriptions des lois sur le timbre, la Commission arbitrale devrait,

conformément à l'article 16 de la loi du 23 août 1871, ordonner d'office le dépôt au greffe de ces actes pour y être immédiatement soumis à la formalité de l'enregistrement ou du timbre.

Article 53

ART. 53.

En cas de plainte en prévarication contre les membres des Commissions arbitrales, il sera procédé contre eux suivant la forme établie à l'égard des juges par l'article 483 du Code d'instruction criminelle.

Les articles 505 à 508, 510 à 516 du Code de procédure civile, 126, 127 et 185 du Code pénal sont applicables aux Commissions arbitrales et à leurs membres individuellement.

La prise à partie sera portée devant la Cour d'appel.

Article 54

ART. 54.

Demeurent, au surplus, applicables les articles 10, 11, 12, 14, 18, 28, 29, 34, 35, 36, 37, 41, 42, 43, 54, 55, 130, 131, 168, 170, 171, 452, 474, 480 du Code de procédure civile en tout ce qui n'a rien de contraire à la présente loi

Titre IV

Article 55

(réservé)

En l'absence de plusieurs de ses membres qui ont manifesté le désir de discuter longuement le titre IV, la Commission procède à une première lecture rapide.

M. Henry Chéron, rapporteur, estime qu'il convient de se montrer très large en ce qui concerne la prorogation des baux.

M. Murat demande la prorogation des baux expirant pendant la guerre « et les six mois qui suivront la cessation des hostilités ».

L'article 55 est réservé.

Les articles 56 à 58 sont adoptés.

Article 56

ART. 56.

L'autorisation nécessaire pour l'exercice de tous les droits reconnus à la présente loi pourra être accordée, dans les conditions prévues à l'article 49, à la femme du locataire appelé sous les drapeaux et qui se trouve dans la situation définie à l'article 5.

Article 57

ART. 57.

Sont nulles de plein droit et de nul effet les obligations contractées par des bailleurs ou des locataires envers tous intermédiaires qui se chargeraient de leurs intérêts moyennant des émoluments fixés à l'avance proportionnellement aux conditions et réductions à obtenir.

Les sommes ainsi payées en vertu de ces conventions nulles seront sujettes à répétition.

Article 58

ART. 58.

Prendront fin, à partir de la promulgation de la présente loi, tous moratoires civils et judiciaires, en matière de baux, loyer, autres que ceux qui sont prévus par les diverses dispositions ci-dessus.

Article 59

à l'article 59, m. Murat propose de réunir dans un même paragraphe les Français, les Alsaciens-Lorrains et les protégés français.

Cette proposition est adoptée.

L'article 59, ainsi conçu, est adopté :

ART. 59.

Sont seuls admis au bénéfice de la présente loi :

- 1° Les Français, les Alsaciens-Lorrains et les protégés français ;
- 2° Les citoyens sujets et ressortissants des pays alliés ;
- 3° Ceux des sujets ressortissants des pays étrangers dont la nationalité sera déterminée par un décret rendu sur la proposition du Ministre des Affaires étrangères.

Les articles 60 et 61 sont adoptés. Ils sont ainsi conçus :

Article 60..

ART. 60.

Il sera statué par une loi spéciale sur les droits et obligations des locataires et sociétaires des sociétés de construction d'habitations à bon marché et sur la situation desdites sociétés et des sociétés de crédit immobilier.

Article 61..

ART. 61.

La présente loi est applicable à l'Algérie et aux colonies.

L'examen du Titre II, relatif aux Esconérations, aux délais et à l'indemnité, est renvoyé à une séance ultérieure.

La prochaine séance est fixée au mercredi 18 juillet, à 2 heures 1/2.

La séance est levée à 5 heures 20.

Le Président,

Le Secrétaire,

[Signature]

[Signature]

Séance du mercredi 18 juillet 1917.

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 2 heures 1/2, sous la présidence de M. de Selves.

Sont présents : M.M. Boivin-Champeaux, Henry Chéron, Lemarié, Lhopiteau, Murat, Rouland, de Selves et Touron.

Titre II.

La Commission examine le Titre II concernant les exonérations et délais.

Article 12

Par l'article 12 (devenu art. 13 du texte du Sénat) la Chambre des députés exonère les locataires mobilisés en laissant aux propriétaires le soin de prouver, le cas échéant, qu'ils ont les moyens d'acquitter tout ou partie des loyers échus.

M. Henry Chéron n'admet pas ce texte et en demande la suppression. C'est au locataire à prouver qu'il n'a pas les moyens de payer son loyer.

Le 2^e alinéa de l'art. 12 de la Chambre est supprimé.

M. Boivin-Champeaux fait remarquer qu'il y a contradiction entre le 1^{er} et le dernier alinéa du texte de la Chambre où l'on emploie tantôt le mot « ressources », tantôt le mot « revenus ».

L'article 13, ainsi conçu, est adopté :

ART. 13.

Sans préjudice des règles du droit commun et des clauses des conventions, il pourra être accordé, pour la durée de la guerre et les six mois qui suivront le décret fixant la cessation des hostilités, des réductions de prix pouvant aller, à titre exceptionnel, jusqu'à l'exonération totale, au locataire qui justifiera avoir été privé par suite de la guerre, soit des avantages d'utilité ou d'usage de la chose louée, soit

d'une notable partie des ressources sur lesquelles il pouvait compter pour faire face au paiement du loyer.

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

Article 14

L'article 14 est adopté sans observation :

ART. 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

L'article 14 de la Chambre (15 du Sénat) n'exonère que les locataires occupant des logements d'habitation, à l'exclusion des locaux commerciaux et industriels. La Commission accepte cette distinction.

M. Henry Chéron, rapporteur, propose de ratifier les diverses présomptions de détresse admises par la Chambre, sauf en ce qui concerne les secours de chômage, puisque la pénurie de main d'œuvre a supprimé tout chômage involontaire.

M. le Président accepterait l'exonération pendant la période de temps correspondant au chômage. De même, en ce qui concerne les allocataires militaires, il propose de donner au propriétaire la faculté de prouver que, malgré l'allocation, le locataire a des ressources suffisantes pour payer son loyer.

Les mots «... soit de secours de chômage régulièrement organisés par les départements et les communes...» sont

supprimés et la proposition de M. le Président, visant les attributaires d'allocations, est adoptée.

En ce qui concerne l'échelle des logements dont les locataires sont totalement exonérés, M. Henry Chéron propose d'admettre, pour Paris et la banlieue, les chiffres de 500 fr. et de 600 fr. mais d'abaisser ceux se rapportant aux autres villes et aux campagnes.

La Chambre a, pour Paris, accepté les chiffres de 400 et 500 fr. mais il y a un gros intérêt à inscrire dans la loi les chiffres indiqués par les décrets moratoires.

Cette concession importante permettra à la Commission sénatoriale de ne pas transiger sur la question de l'indemnité.

M. Lhopiteau et Touron estiment qu'avant d'accorder un nouvel avantage aux locataires, il faudrait être certain qu'une indemnité sera consentie par la Chambre aux propriétaires.

La Commission maintient provisoirement les chiffres adoptés par la Chambre pour Paris et la banlieue mais elle les abaisse pour les communes de moins de 20.000 habitants. Les majorations pour enfants sont également diminuées dans les mêmes communes.

Le Sénat avait refusé le bénéfice de ces dispositions aux locataires touchant un traitement ou salaire égal ou supérieur à celui qu'ils touchaient avant la guerre. La Chambre a supprimé le mot « égal ». La Commission le rétablit à la demande de son rapporteur.

L'alinéa relatif aux ouvriers des usines de guerre est modifié et précisé.

L'article 15 est adopté. Il est ainsi conçu :

ART. 15.

Sont présumés remplir les conditions fixées par l'article 13, et comme tels totalement exonérés du paiement de ce qu'ils restent devoir sur leurs loyers échus ou à échoir pendant toute la durée des hostilités et les six mois qui suivront le décret fixant leur cessation, les locataires occupant des logements d'habitation rentrant dans l'une des catégories ci-après déterminées, et qui sont :

1° Ou bien mobilisés ;

2° Ou bien réformés à la suite de blessures reçues ou de maladie contractée à la guerre ;

3° Ou bien attributaires soit de l'allocation militaire, soit de l'allocation des réfugiés, soit des secours permanents des bureaux de bienfaisance ou encore inscrits sur les listes d'assistance dressées en exécution de la loi du 14 juillet 1905.

a) A Paris, dans le département de la Seine et dans les communes de la banlieue placées dans un rayon de 25 kilomètres des fortifications de Paris :

Logements d'un loyer inférieur ou égal à 300 francs, si le locataire est célibataire ; à 400 francs s'il est marié ;

b) Dans les communes de 100.001 habitants et au-dessus, et dans les communes dont la distance des fortifications de Paris est supérieure à 25 kilomètres sans excéder 40 kilomètres et ayant plus de 2.500 habitants :

Logements dont le loyer est inférieur ou égal à 350 francs, si le locataire est célibataire ; à 400 francs, s'il est marié ;

c) Dans les communes de 20.001 à 100.000 habitants :

Logements d'un loyer inférieur ou égal à 250 francs, si le locataire est célibataire ; à 300 francs, s'il est marié ;

d) Dans les communes de 5.001 à 20.000 habitants :

Logements d'un loyer inférieur ou égal à 150 francs, si le locataire est célibataire ; à 200 francs s'il est marié ;

e) Dans les communes de 1.001 à 5.000 habitants :

Logements d'un loyer inférieur ou égal à 100 francs, si le locataire est célibataire ; à 150 francs s'il est marié ;

f) Dans les communes de moins de 1.000 habitants :

Logements d'un loyer inférieur ou égal à 75 francs, si le locataire est célibataire ; 100 francs s'il est marié.

Les chiffres prévus aux alinéas précédents seront majorés de 100 francs par enfant de moins de seize ans ou autre personne à la charge du locataire, dans les villes et communes comprises dans les catégories a) et b) ; de 75 francs dans les villes et communes comprises dans la catégorie c) ; de 50 francs dans les autres communes.

Toutefois, sont exceptés du bénéfice des dispositions qui précèdent les locataires mobilisés à l'égard desquels il sera justifié qu'ils reçoivent, par suite de la mobilisation, une solde ou une rétribution égales ou supérieures au traitement, au gain, à la rétribution ou au salaire qu'ils recevaient habituellement avant la guerre et pour toute la période de temps pendant laquelle ils les reçoivent.

Si les locataires désignés au paragraphe premier du présent article n'ont été mobilisés que pendant une partie de la durée de la guerre, l'exonération de plein droit ne s'appliquera qu'à la période de temps pendant laquelle ils auront été mobilisés.

De même, si les attributaires d'allocations ou secours prévus au quatrième paragraphe du présent article n'ont été admis à ces allocations ou secours que pendant une partie de la durée de la guerre, l'exonération de plein droit ne s'appliquera qu'à cette période.

La présomption qu'un locataire attributaire de l'allocation militaire remplit les conditions de l'article 13 pourra être combattue par la preuve contraire devant la Commission arbitrale, excepté si ce locataire peut invoquer une des autres causes d'exonération prévues par la présente loi.

Les locataires mobilisés, affectés, en vertu de l'article 6 de la loi du 17 août 1915, à des établissements industriels

travaillant pour la défense nationale, pourront se prévaloir de l'exonération prévue au présent article, s'ils sont occupés dans un établissement trop éloigné de leur domicile habituel pour maintenir leur habitation dans les lieux loués ou s'ils ne reçoivent pas un traitement, un salaire ou une rétribution égaux ou supérieurs à ceux qu'ils percevaient avant la guerre.

Dans tous les autres cas, ils seront soumis au régime des articles 13 et 16.

Il est entendu que la Commission accepte, en principe, s'élever à 500 et 600 francs la limite des exonérations totales à Paris et la banlieue si la Chambre consent à accorder une indemnité aux propriétaires.

Article 16

L'article 16 (ancien 15 de la Chambre) est adopté. Il est ainsi conçu :

ART. 16.

Sauf la faculté réservée au propriétaire d'administrer la preuve contraire devant la Commission arbitrale, sont présumés remplir les conditions fixées par l'article 12 et comme tels exonérés du paiement de ce qu'ils restent devoir sur leurs loyers échus du 1^{er} août 1914 au 1^{er} octobre 1917 :

Les locataires mobilisés ou non 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 et les six mois qui suivront le décret fixant la cessation des hostilités.

A compter du 1^{er} octobre 1917, ces locataires seront placés sous le régime de l'article 13 et pourront invoquer le bénéfice des dispositions de la présente loi devant les Commissions arbitrales.

Article 17

L'article 17 (art. 16 du texte de la Chambre) règle le maintien dans les lieux loués des locataires ayant obtenu l'exonération ou une réduction.

M. Couron estime que cet article est en contradiction avec ceux qui visent la résiliation.

M. Henry Chéron explique que, notamment, la veuve qui obtient une réduction de loyer et se conforme aux décisions de la Commission arbitrale, sera maintenue en possession de son logement.

Toutefois, il propose de rétablir plus loin l'article 18, supprimé par la Chambre, et de fixer le délai dans lequel le locataire non mobilisé pourra exercer son droit de demande en résiliation.

M. Couron trouve exorbitant qu'une veuve dont les ressources ont été réduites et qui ne pourra conserver après la guerre un loyer trop élevé, soit autorisée à garder son appartement pendant un temps indéterminé en payant le loyer réduit imposé par la Commission arbitrale. Elle devrait, selon lui, résilier sa location.

M. le Président considère qu'il faut tenir compte,

Dans les lois de ce genre, des questions de sentiment.
On ne peut, par exemple, faire à un blessé ou à un
mutilé de la guerre, une situation moins bonne en ce
qui concerne les loyers, que celle des mobilisés.

M. Couron accepte cet article, à condition
que l'ancien article 18 du Sénat soit rétabli.
L'article 17, ainsi modifié, est adopté.

ART. 17.

Pendant toute la période pour laquelle l'exonération
totale leur est accordée en vertu des articles qui précèdent,
les locataires seront maintenus en possession des lieux loués.

Seront également maintenus en possession des lieux
loués, pendant toute la durée de la guerre et les six mois qui
suivront la cessation des hostilités — et sous réserve de ce
qui sera dit à l'article 20, — les locataires ayant obtenu des
exonérations ou réductions, à charge par eux de se conformer
aux décisions rendues par les Commissions arbitrales ou
lorsque ces exonérations ou réductions résulteront d'accords
intervenues librement avec les bailleurs, aux conditions fixées
par ces conventions.

Ces dispositions s'appliquent au cas de bail expiré ou
non expiré, ainsi qu'au cas où la location est régie par l'usage
des lieux.

Article 18

à l'article 18 (ancien 17 de la chambre)

M. Touron demande le maintien de la pénalité
de 5 p. 70 infligée aux locataires refusant de payer
ce qu'ils doivent. Il n'applique cet intérêt qu'aux
non mobilisés.

M. Henry Chéron appuie cette proposition mais
demande que l'intérêt moratoire ne commence à courir
que trois mois après la promulgation de la loi.

L'article 18, ainsi modifié, est adopté :

ART. 18.

Sont interdites pendant toute la durée des hostilités et les six mois qui suivront le décret fixant leur cessation, toutes instances, toutes assignations, toutes procédures d'exécution à l'égard des locataires mobilisés.

En conséquence, ceux-ci ne pourront être appelés devant la Commission arbitrale qu'à l'expiration du délai de six mois à compter du jour où ils auront cessé d'être présents sous les drapeaux.

Toutefois, ils pourront à toute époque, s'ils le préfèrent, demander aux Commissions arbitrales de statuer dans les conditions prévues à la présente loi.

S'il s'agit de locataires non mobilisés et n'occupant pas les catégories de petits logements déterminées à l'article 15, l'intérêt à 5 0/0 des termes échus courra de plein droit trois mois après la promulgation de la présente loi. Si la Commission arbitrale accorde auxdits locataires, sur leur demande ou celle de leurs représentants, les réductions prévues à l'article 13, l'intérêt des termes échus ne portera que sur la portion du loyer restant exigible.

Article 19

M. Henry Chéron propose de limiter les effets de l'article précédent en indiquant qu'en aucun cas, les délais ne pourront dépasser six mois après la cessation des hostilités.

La Commission accepte cette proposition et décide que les dispositions de l'article 18 s'appliqueront aux Français retenus en pays envahis, internés en pays ennemis ou en pays neutres.

L'article 19, ainsi conçu, est adopté:

ART. 19.

Les dispositions de l'article 18 sont applicables aux veuves des militaires morts sous les drapeaux depuis le 1^{er} août 1914 ou aux membres de leur famille qui habitaient antérieurement avec eux les lieux loués, ainsi qu'aux militaires réformés à la suite de blessures ou de maladie contractée à la guerre, jusqu'à l'expiration de l'année qui suivra la promulgation de la présente loi, sans que ce délai puisse dépasser six mois après le décret fixant la cessation des hostilités et sous réserve de ce qui sera dit à l'article 20.

Si le décès ou la mise en réforme est postérieur à la promulgation de la présente loi ou survient moins d'un an avant cette promulgation, le délai courra du jour du décès ou de la date officielle de la mise en réforme.

Les dispositions de l'article 18 sont également applicables aux femmes de citoyens français retenus en pays envahis, internés en pays ennemis ou en pays neutres ou aux membres de leur famille qui habitaient antérieurement avec eux les lieux loués, jusqu'à l'expiration des six mois qui suivront leur libération.

Sont également admises au bénéfice de ces dispositions les sociétés en nom collectif dont tous les associés, et les sociétés en commandite dont tous les gérants sont présents sous les drapeaux.

Article 20

L'ancien article 18 du texte du Sénat, supprimé par la Chambre, est rétabli par la Commission et légèrement modifié. Il devient l'article 20 du nouveau texte :

ART. 20.

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

Pour les locataires des locaux commerciaux ou industriels, cette date extrême sera celle déterminée à l'article 9.

Article 21

M. Boivin-Champeaux fait observer que si le locataire principal qui garde les sommes perçues du sous-locataire n'encourt qu'une pénalité de 5 %, il aura intérêt à placer cet argent et à ne pas payer son propriétaire.

L'article 21 est adopté, avec rétablissement de l'intérêt à 6 %.

ART. 21.

Les décisions rendues entre le bailleur et le preneur sont acquises de plein droit à la caution ainsi qu'à celui ou

à ceux qui, par suite de sous-location ou de cessions antérieures du droit au bail, sont tenus solidairement.

Au cas de sous-location, le locataire principal pourra toujours mettre en cause devant la Commission arbitrale le propriétaire et exercer à son égard les droits résultant de l'article 13, même en cas d'inaction du sous-locataire. Le même droit appartiendra à la caution en cas d'inaction du locataire cautionné.

Au cas de constructions édifiées sur le terrain d'autrui, le propriétaire des constructions, appelé devant la Commission arbitrale par ses locataires, pourra lui-même mettre en cause le propriétaire du sol et demander une réduction de son loyer vis-à-vis de ce propriétaire.

Dans tous les cas, la Commission arbitrale 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 loyer, en doit le montant au propriétaire en déduction ou jusqu'à due concurrence de sa propre dette sans pouvoir invoquer pour le conserver les avantages d'exonération, de réduction ou de délais résultant de la présente loi.

Dans le cas visé au paragraphe ci-dessus, si le locataire principal a négligé de verser au bailleur les sommes ainsi perçues du sous-locataire, il devra au bailleur, à titre de pénalité de retard, un intérêt à 6 0/0 l'an à compter du jour du paiement par le sous-locataire.

Article 22.

M. Henry Chéron propose d'accepter le texte de la Chambre.

L'article 22 est adopté :

ART. 22.

L'obligation ci-dessus ne s'appliquera pas aux logeurs en garni.

Pour ces derniers, la Commission arbitrale appréciera, en envisageant le loyer d'ensemble de l'immeuble et les charges du logeur, les réductions ou exonérations qui pourront lui être accordées sur les justifications prévues par l'article 13.

Les logeurs en garni ne pourront, contre le paiement de la somme ainsi fixée par la Commission arbitrale, invoquer aucune des exceptions prévues par la présente loi.

Article 23.

L'article 23 est adopté sans observation.

Il est ainsi conçu :

Article 23.-

ART. 23.

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.

Article 24.-

La Chambre accorde au locataire le droit de quitter les lieux loués avant le complet paiement des loyers encore dus en enlevant, dans la plupart des cas, tout le mobilier et sans fournir aucune caution.

M. Henry Chéron propose de n'accorder ce droit qu'aux locataires des petits logements.

M. Couron suggère de faire donner cette autorisation par la Commission arbitrale.

M. le Président fait observer que les locataires de logements importants seraient dans l'impossibilité de profiter de cette autorisation puisqu'ils devront laisser dans les locaux des objets ou des meubles non mentionnés à l'article de la Chambre.

M. Lemarié prévoit le cas de locataires qui laisseront précisément quelques meubles dans un logement pour empêcher le propriétaire d'en disposer. Ce dernier aurait-il le droit de réaliser ces meubles ou de les déplacer pour louer l'appartement ?

M. Couron préférerait voir emporter tous les meubles pour que le propriétaire puisse louer le local.

M. le Président estime que l'énumération des meubles à emporter indique que le bail n'est pas résilié.

M. Henry Chéron expliquera dans son Rapport que le propriétaire doit pouvoir mettre en sûreté les meubles

laissés par le locataire afin de louer le logement.

L'article 24, modifié suivant la proposition de M. Couron, est adopté :

ART. 24.

Le locataire, mobilisé ou non, occupant les catégories de petits logements prévues à l'article 15 pourra être autorisé par la Commission arbitrale à quitter les lieux loués avant le complet paiement des loyers encore dus et à enlever les meubles, effets mobiliers, ustensiles et objets nécessaires à son coucher, à son travail, au coucher et au travail des membres de sa famille habitant avec lui, ainsi que ceux composant la salle à manger et la cuisine, le tout sans fournir caution.

L'article 25 est adopté sans observation, ainsi que l'article 26 :

Article 25

ART. 25.

Les sommes versées à titre de loyer d'avance se compenseront de plein droit avec le montant des termes échus pendant la durée de la guerre.

Article 26

ART. 26.

Les règles établies par les dispositions qui précèdent sont applicables aux locataires en garni.

Toutefois, les Commissions arbitrales devront déterminer dans le chiffre du loyer la fraction représentative des fournitures qui demeureront à la charge des locataires.

Article 27.

En ce qui concerne l'imputation des sommes payées par le locataire ayant obtenu une réduction ou une exonération, M. Henry Chéron propose de laisser toute liberté d'appréciation aux Commissions arbitrales.

La Commission est unanime pour supprimer le dernier paragraphe du texte de la Chambre (art. 25) qui annule toutes les décisions judiciaires intervenues au cours de la guerre en ce qui concerne les loyers.

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

ART. 27.

Il pourra être tenu compte par les Commissions arbitrales à l'égard des locataires qui seront l'objet d'une exonération ou d'une réduction, des loyers payés par lesdits locataires depuis le 1^{er} août 1914 et l'imputation pourra alors en être ordonnée, en tout ou en partie, soit sur les termes à échoir, soit sur les termes demeurés impayés.

Article 28

(réserve)

M. Couron se propose de reprendre à cet article l'amendement qu'il avait fait adopter par le Sénat à l'ancien article 28, relatif aux cas de faillite ou de liquidation judiciaire.

M. Henry Chéron propose de réserver cet article. Il en est ainsi décidé.

Article 29

(réserve)

L'article 29 (article 27 du texte de la Chambre) règle la question de l'indemnité.

Cet article est réservé pour une discussion ultérieure.

Les articles 30, 31 et 32 sont adoptés sans observation. Ils sont ainsi conçus :

ART. 30.

Toute réduction ou exonération de loyer prononcée par la loi ou par les Commissions arbitrales entraînera, sur la contribution foncière et la contribution des portes et fenêtres, principal et centimes additionnels, départementaux et communaux compris, et sur les taxes assimilées afférentes à l'immeuble loué, une remise proportionnelle à la perte de revenu subie par le propriétaire.

Cette remise devra, à peine de forclusion, être demandée par le propriétaire dans les trois mois qui suivront la date à laquelle la réduction ou l'exonération de loyer sera devenue définitive; pour les réductions accordées avant la promulgation de la loi, le délai courra du jour de cette promulgation.

Tout propriétaire qui aura consenti des réductions ou exonérations amiables de loyer bénéficiera de cette remise.

Il produira, à l'appui de sa demande en remise ou en modération, une déclaration, dûment signée et certifiée sincère, tant par lui que par son locataire, du montant du loyer

auquel il aurait eu droit, de la quotité de la réduction consentie et de la période à laquelle elle s'applique.}

En cas de fausse déclaration, les coupables seront passibles des peines portées à l'article 405 du Code pénal. L'article 463 du même Code pourra être appliqué.

Les demandes en réduction d'impôts seront présentées, instruites et jugées comme les demandes en remise pour vacances de maison.

ART. 31.

Au cas où, par le fait de la guerre, le propriétaire se trouvera privé d'une notable partie des ressources sur lesquelles il pouvait compter pour faire face au paiement de ses dettes hypothécaires et privilégiées, la Commission arbitrale pourra, sur sa demande, et nonobstant toutes stipulations contraires, lui accorder les délais qu'elle jugera nécessaires tant pour le paiement du principal en cas d'exigibilité, que pour le paiement des intérêts, annuités ou arrérages échus avant ou pendant la durée des hostilités.

Les délais auront pour point de départ la date d'exigibilité de la créance et ils ne pourront dépasser trois années plus une durée égale à celle des hostilités. Le retard déjà existant au début de la guerre sera imputé sur lesdits délais.

Le créancier sera appelé devant la Commission arbitrale, en la forme et de la manière prescrites au titre III de la présente loi.

La Commission arbitrale pourra décider qu'au jour de la cessation des hostilités, les intérêts, annuités ou arrérages impayés s'ajouteront au capital de la dette.

En ce cas, ces intérêts, annuités ou arrérages profiteront des mêmes garanties et seront conservés de plein droit par l'hypothèque au même rang que le principal, même s'ils excèdent la limite de trois années fixée par l'article 2151 du Code civil.

Toutefois, cette dernière disposition ne sera pas opposable aux créanciers hypothécaires postérieurs en rang et inscrits antérieurement au 1^{er} août 1914.

Au cas où le taux des intérêts des créances prorogées serait inférieur au taux légal, il sera porté à ce dernier taux à partir de la date de la cessation des hostilités ou à partir de l'échéance primitivement fixée si elle est postérieure.

Nonobstant les délais prévus à la présente loi, les créanciers hypothécaires ou privilégiés pourront, dans les termes du droit commun, sur la poursuite intentée par d'autres créanciers, prendre part à toutes distributions de l'actif de leur débiteur.

Les dispositions du présent article sont applicables aux acquéreurs d'habitations à bon marché, de jardins ouvriers et de petites propriétés qui amortissent leur prix d'acquisition par paiements périodiques.

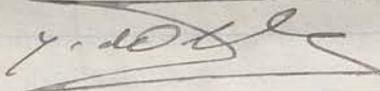
ART. 32.

Pour la détermination du chiffre du loyer, dans tous les cas prévus à la présente loi, il ne sera tenu compte que des prix de loyer en vigueur au 1^{er} août 1914.

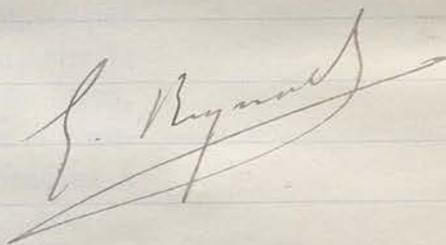
La Commission décide de se réunir le vendredi 20 juillet à 10 heures du matin.

La séance est levée à 5 heures 1/2.

Le Président,



Le Secrétaire,



Séance du Vendredi 20 juillet 1917

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 10 heures sous la présidence de M. de Selves.

Sont présents, MM. Boivin-Champeaux, Henry Chéron, Guillier, Lhopiteau, Murat, Reynald, Touron et de Selves.

Article 28
(Amendement de
M. Touron).

La Commission reprend la discussion de l'article 28 qui avait été réservé.

M. Touron demande le rétablissement du dernier alinéa, supprimé par la Chambre, relatif aux cas de faillite ou de liquidation du locataire. M. Touron demande que le propriétaire puisse produire pour la totalité du loyer, même si celui-ci a été réduit par une Commission arbitrale.

M. Henry Chéron ne s'explique pas comment on peut faire revivre l'ancien loyer lorsque la Commission arbitrale l'a réduit.

En tout cas, il faudra stipuler un délai au-delà duquel, même en cas de faillite, la créance ne pourra être invoquée.

M. Lemarié appuie la proposition de M. Touron. Les créanciers du locataire produiront, à la distribution, pour l'intégralité de leurs créances, tandis que le propriétaire - créancier privilégié cependant - ne pourra, en vertu de la décision de la Commission arbitrale, produire que pour une fraction de cette créance.

En voulant, comme l'a fait la Chambre, rendre service au locataire, c'est, en réalité, aux divers créan-

ciers que l'on fait un cadeau, au détriment du propriétaire.

M. Lhopiteau estime que la réduction consentie par la Commission arbitrale a l'autorité de la chose jugée et qu'on ne peut l'annuler d'une façon détournée.

M. le Président demande si, après réduction amiable consentie par le propriétaire, celui-ci pourra, en cas de faillite de son locataire, produire pour le montant intégral du loyer. S'il en était ainsi, ce serait annuler par avance toutes les conventions passées avant la faillite des locataires.

M. M. Guillier, Boivin-Champeaux et Lhopiteau voient, dans la proposition de M. Touron, de grosses difficultés.

M. Touron déclare renoncer à son amendement.

L'article 28, ainsi conçu, est adopté:

ART. 28.

Toutes clauses et stipulations contraires à la présente loi seront considérées comme nulles et non avenues.

Toutefois, demeurent valables les conventions et les transactions 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.

Article 29

M. Henry Chéron rappelle que la Commission a été unanime à repousser la disjonction de l'article 27 (du texte de la Chambre) relatif à l'indemnité.

Dans le but d'aboutir à une transaction, M. le Rapporteur propose d'accorder une indemnité de 50% des loyers non perçus aux propriétaires dont le revenu net imposable ne dépasse pas 5.000 francs. Il fait

remarques qu'avec les dégrèvements à la base, et ceux accordés aux contribuables mariés et pères de plusieurs enfants, ce revenu imposable peut correspondre, dans certains cas, à un revenu brut de plus de 10,000 francs.

Cette indemnité serait payée dans les conditions prévues à l'ancien article 29 du Sénat. Une loi de finances déterminerait les voies et moyens.

M. Lhopiteau préfère ce mode d'indemnité à celui adopté précédemment. Il n'y a plus de distinction entre les propriétaires dont les locataires sont exonérés de plein droit et ceux dont les loyers ont été réduits par décision des Commissions arbitrales.

M. Lhopiteau accepterait cette transaction s'il était sûr de l'adhésion de la Chambre, mais il craint d'engager le Sénat.

M. Henry Chéron croit que le nouveau texte élaboré par la Commission sera accepté par la Chambre. En échange d'une indemnité accordée seulement aux petits propriétaires, le Sénat portera à 600 frs. le taux des loyers parisiens exonérés de plein droit.

D'ailleurs, des pourparlers officieux devant avoir lieu entre les deux Commissions de la Chambre et du Sénat, il sera possible, avant le vote de la loi par la Haute Assemblée, de modifier le texte du Rapporteur si cette transaction n'a aucune chance d'aboutir.

M. Couron n'accepte pas l'impôt sur le revenu comme critérium et n'admet pas que les droits des propriétaires soient en rapport avec leurs richesses. Cependant, il se résigne à adhérer à cette transaction si elle doit faire aboutir enfin le projet de loi.

M. Guillier accepte également le texte proposé mais demande qu'il soit bien spécifié qu'il s'agit du revenu net, déduction faite de tous les abattements auxquels a droit le propriétaire.

M. Boivin-Champeaux estime qu'il est extrêmement grave de faire dépendre le droit à l'indemnité du taux des impositions, alors qu'il s'agit de rénumérer une réquisition. Il est dangereux, dit-il, de faire des catégories de contribuables, selon leurs revenus.

M. Henry Chéron rappelle combien la situation est grave. Il ne s'est pas dissimulé à quelle redoutable objection de principe sa proposition allait se heurter mais une solution imparfaite vaut mieux que l'absence de solution.

En tout cas, en fait, on peut assimiler le gros propriétaire ayant 100.000 frs. de revenus au petit rentier qui n'a que quelques petits loyers pour vivre.

M. Lhopiteau craint que la Chambre repousse encore ce texte transactionnel et que le Sénat ne soit lié par son vote.

M. Couron voit dans ce système un précédent très dangereux dont on se servira pour exproprier les contribuables fortunés.

M. Reynald est également de cet avis. La fortune ne doit pas placer un propriétaire hors du droit commun. Le contribuable qui a plus de 5.000 frs. de revenu net ne doit pas être taillable et corvéable à merci.

Cependant, il ne croit pas possible de se refuser à une transaction et il l'acceptera sans enthousiasme.

M. Rouland fait observer que si le chiffre de

5.000 fr. est adopté; beaucoup de propriétaires très intéressants ne toucheront aucune indemnité.

M. Lemarie propose d'élever ce chiffre de 5.000 fr. qui lui paraît également insuffisant, surtout pour les propriétaires des villes.

M. Lhopiteau rappelle que le chiffre de 5.000 fr. était la base de l'impôt sur le revenu.

D'ailleurs, l'indemnité accordée par l'Etat n'exclut pas les autres combinaisons (notamment la Mutuelle de propriétaires) qui permettraient de répartir équitablement les profits et les pertes. M. Lhopiteau se réserve, quant à lui, de revenir sur cette question.

M. le Président est d'avis qu'il faut, pour aboutir, faire une nouvelle concession. Le texte voté par le Sénat consacrait déjà des principes exorbitants, il faut encore aller plus loin, quoiqu'il en coûte.

Si la Commission accepte la proposition de M. Henry Chéron, la conversation pourra s'engager sur ce terrain avec la Chambre des Députés.

M. Courron préférerait le maintien de l'égalité entre tous les contribuables mais puisque M. le Rapporteur propose d'augmenter le taux des loyers exonérés de plein droit à Paris et la banlieue, il serait équitable d'élever également la limite du revenu net donnant droit à l'indemnité.

Pour Paris et les grandes villes, un maximum de 10.000 fr. n'aurait rien d'exagéré.

M. Rouland appuie cette proposition.

M. le Président s'y rallie également et rappelle que, partout, on fait une distinction entre les propriétaires

des grandes villes et ceux des campagnes.

M. Henry Chéron propose de prévoir trois échelons pour l'attribution de l'indemnité : Y'auraient droit les propriétaires dont le revenu net imposable n'atteint pas :

- 1° Dans les campagnes et les villes de moins de 100.000 habitants, le chiffre de 5.000 francs ;
- 2° Dans les communes de 100.000 habitants et au-dessus, le chiffre de 8.000 francs ;
- 3° à Paris et dans la banlieue, le chiffre de 10.000 frs.

La Commission accepte en principe les propositions du Rapporteur, ainsi modifiées. Il est entendu qu'elles serviront de base aux négociations officieuses qui pourront avoir lieu avec la Commission de législation civile de la Chambre des Députés.

L'article 29 sera définitivement rédigé lors d'une séance ultérieure.

Article 55

M. Henry Chéron, Rapporteur, propose une nouvelle rédaction de l'article 55.

M. Boivin-Champeaux n'admet pas cet article qui obligera le propriétaire à conserver son locataire pendant une durée égale à celle de la guerre (quatre ans au moins) aux conditions du bail. D'où perte de loyer pendant la guerre et, après la paix, maintien de conditions qui peuvent être désavantageuses pour le propriétaire.

En tout cas, un avantage aussi exorbitant ne doit pas être accordé aux non mobilisés et il n'est pas admissible que les locations verbales qui sont parfois de trois mois soient prorogées de plusieurs années.

Cet article apparaît à M. Boivin-Champeaux comme

une amorce de la taxation des loyers.

Il propose d'accorder une prorogation de bail de deux ans pour les locaux commerciaux et industriels, de un an pour les baux écrits des locaux d'habitation et de six mois pour les locations verbales, à compter de la cessation des hostilités.

M. Couron voudrait laisser à la Commission arbitrale le soin de proroger les baux suivant les espèces. Il n'admet pas que le locataire non mobilisé ait droit à une prolongation de bail.

M. Shopiteau considère que cet article porte une nouvelle atteinte aux droits du propriétaire. Il accepterait néanmoins l'intervention des Commissions arbitrales.

M. Henry Chéron accepte, en la modifiant, la suggestion de M. Couron. La prorogation des baux serait accordée aux locataires de petits logements prévus à l'article 15, quant aux autres, ils devraient solliciter la prorogation devant la Commission arbitrale.

En ce qui concerne les locaux industriels et commerciaux, M. Murat demande une prorogation de bail de trois ans.

M. Touron voudrait que cette prorogation ait pour point de départ l'expiration du bail et non la cessation des hostilités.

M. le Président fait observer que la Commission arbitrale sera libre de ne pas accorder une prorogation de trois ans après la cessation des hostilités.

L'article 55, modifié selon les propositions de MM. Henry Chéron, Boivin-Champeaux et Couron, est adopté. Il est ainsi conçu :

ART. 55.

Les baux en cours au 1^{er} août 1914 seront prorogés à la demande du locataire mobilisé, d'une durée égale à celle de sa mobilisation et aux conditions du bail à compter de la cessation des hostilités fixée par décret.

En ce qui concerne les locataires non mobilisés occupant les petits logements d'habitation prévus à l'article 15, les prorogations seront de deux ans pour les baux écrits et de un an pour les locations verbales, à compter du décret fixant la cessation des hostilités, le tout sur la demande desdits locataires et aux conditions fixées au bail.

Les autres baux pourront être prorogés par la Commission arbitrale, à la demande du locataire et aux conditions fixées au bail, pour une durée maxima de trois ans s'il s'agit de locaux commerciaux et industriels, de deux ans s'il s'agit de baux écrits d'habitation et de un an s'il s'agit de baux verbaux.

Le locataire devra, à peine de forclusion, faire connaître sa volonté au bailleur, par acte extrajudiciaire,

au plus tard dans les six mois qui suivront le décret fixant la date de la cessation des hostilités.

Il en sera de même des promesses de vente dont le délai de réalisation expire postérieurement au 1^{er} août 1914.

Pour les locations faites sans écrit, le locataire admis à conserver la jouissance du local aux clauses et conditions en vigueur au 1^{er} août 1914 pendant la durée fixée au présent article, pourra quitter les lieux loués pendant cette période, aux conditions déterminées par l'usage.

Le bail du locataire qui n'a pu emménager du fait de la mobilisation est résilié de plein droit à la demande du locataire.

M. Boivin - Champeaux et M. Couron
se réservent de présenter à la Commission de nouvelles propositions sur cet article.

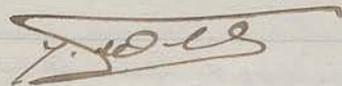
La Commission autorise son Rapporteur à communiquer à M. le Garde des Sceaux et à M. le Ministre des finances le texte élaboré par elle.

Il est également décidé que M. le Président acceptera d'entrer en négociations officieuses avec la Commission de législation civile de la Chambre, de façon à aboutir le plus rapidement possible, avant la séparation des Chambres.

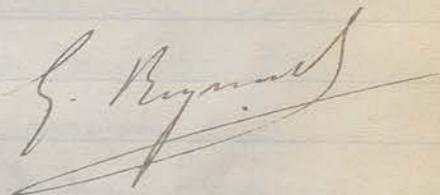
La Commission laisse à son Président le soin de la convoquer en cas de besoin.

La séance est levée à midi.

Le Président,



Le Secrétaire,



35^e séance

Séance du 21 juillet 1917

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 5 heures 30, sous la présidence de M. de Selves.

Sont présents : MM. Boivin-Champeaux, Henry Chéron, Guillier, Deloncle, Murat, Rouland, Touron et de Selves.

M. le Président informe la Commission que M. le Garde des Sceaux a pris l'initiative de réunir officiellement les deux Commissions du Sénat et de la Chambre dans le but de chercher un terrain de transaction.

Il a été entendu que chaque Commission déléguerait, outre son Président et son Rapporteur, cinq de ses Membres.

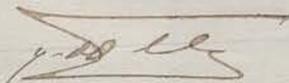
M. le Président prie la Commission de désigner ses cinq délégués.

M. Boivin-Champeaux, Guillier, Lhopiteau, Rouland et Touron sont désignés.

M. Deloncle et Murat sont désignés comme suppléants.

La séance est levée à 5 heures 45.

Le Président,



Le Secrétaire,



La séance est ouverte à 5 heures, sous la présidence de M. de Selves.

Sont présents : MM. Boivin-Champeaux, Henry Chéron, Théodore Girard, Lemarié, Reynald, de Selves et Touron.

Article 29

M. Henry Chéron, rapporteur, donne lecture du texte de l'article 29, dont le principe a été précédemment adopté.

Il rend compte de la réunion officieuse qui a eu lieu le 1^{er} août, dans la matinée, entre les délégués des deux Commissions du Sénat et de la Chambre et à laquelle assistaient, en dehors de M. le Garde des Sceaux, les représentants des deux Commissions financières : MM. Doumer et Mellies-Lacroix, pour le Sénat, MM. Klodtz et Abel pour la Chambre, et le Ministre des finances.

Le texte de la Commission a rencontré une sympathie presque unanime.

Il a été entendu que le Gouvernement ferait sien le système proposé par M. Henry Chéron et, en effet, le Ministre des finances vient, par lettre adressée à M. le Président de la Commission, de proposer l'adoption des dispositions qui constituent l'article 29 du texte de la Commission.

Dans l'espoir que cet article transactionnel permettra aux deux assemblées de se mettre d'accord, la Commission sénatoriale est unanime à l'adopter.

L'article 29 est ainsi conçu :

ART. 29.

Les propriétaires dont les locataires auront été exonérés, en tout ou en partie, en vertu des articles 13, 15 et 16 de la présente loi, auront droit à une indemnité de l'État si le revenu net total annuel pour lequel ils ont été imposés, en vertu des lois d'impôt sur le revenu, ne dépasse pas les chiffres suivants :

1° Cinq mille francs dans toutes les communes de moins de 100.000 habitants ;

2° Huit mille francs dans les communes de 100.000 habitants et au-dessus et dans celles visées au paragraphe 7 de l'article 15 ;

3° Dix mille francs à Paris, dans le département de la Seine et dans les communes de la banlieue visées au paragraphe 5 de l'article 15.

Si, depuis le début des hostilités, le revenu net total pour lequel a été imposé le propriétaire a dépassé dans une année les chiffres ci-dessus, le propriétaire n'aura droit pour ladite année à aucune indemnité.

L'indemnité sera de 50 0/0 des loyers dont le locataire aura été déchargé sans qu'elle puisse, ajoutée à la portion des loyers demeurés exigibles, être inférieure aux charges de la propriété correspondant aux locaux ayant fait l'objet d'une exonération ou réduction, annuités des créances hypothécaires, impôts et assurances compris.

Seront assimilés aux propriétaires visés à l'alinéa premier des logeurs en garni dont les sous-locataires auront été exonérés en vertu des articles 13, 15 et 16 de la présente loi, pourvu que le revenu net total annuel pour lequel ils ont été imposés ne dépasse pas les chiffres indiqués au présent article.

Les indemnités seront payées en dix termes annuels, sans toutefois que le premier terme puisse être inférieur à 1.000 francs ou à la totalité de la créance si celle-ci n'atteint pas le chiffre de 1.000 francs. Ce minimum ne sera exigible qu'à la première des demandes formées par le même propriétaire.

Le premier terme sera versé dans le mois de la date de la décision ministérielle statuant sur la demande en indemnité.

Les termes non échus porteront intérêt à 5 0/0 l'an. Les intérêts seront payables chaque année en même temps que les termes successifs.

L'Etat aura à tous moments la faculté de se libérer par anticipation.

Il sera remis à chaque ayant droit un titre constatant sa créance.

Ce titre ne sera pas négociable, mais l'ayant droit pourra demander qu'une partie de ladite créance soit déléguée à son créancier hypothécaire qui devra accepter cette délégation jusqu'à concurrence des intérêts, arrérages et annuités qui lui seront dus.

Les titres de créances ainsi délivrés pourront faire l'objet d'avances dans les conditions qui seront déterminées par le Ministre des Finances. Ils pourront également faire l'objet de transports conformément aux articles 1689 et suivants du Code civil.

Les demandes en indemnités formées par les propriétaires désignés au présent article seront, dans chaque département, adressées au directeur de l'enregistrement au plus tard dans l'année qui suivra la cessation des hostilités.

Elles pourront l'être dès la promulgation de la présente loi.

Il en sera délivré immédiatement récépissé.

Un arrêté du Ministre des Finances déterminera la forme de la demande et les pièces justificatives à produire par le propriétaire.

Dans le délai de deux mois à dater du dépôt de la demande, le directeur de l'enregistrement fixera le montant de l'indemnité, par délégation du Ministre, en conformité des paragraphes 1 et 6 du présent article. Cette décision sera notifiée, en la forme administrative, au propriétaire demandeur.

Dans la quinzaine de la notification, celui-ci pourra adresser un recours au Ministre qui statuera dans le mois.

La décision du Ministre pourra faire l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat, dans les conditions du droit commun.

Le recours aura lieu sans frais et sans intervention obligatoire d'un avocat.

La loi de finances déterminera les voies et moyens à l'aide desquels il sera fait face au paiement des indemnités prévues au présent article.

M. Henry Chéron ajoute que si, probablement, les ressources générales du budget permettraient le règlement de cette indemnité.

M. le Rapporteur indiquera dans son rapport ou au cours de la discussion, qu'il s'agit bien du revenu net, tous abattements déduits.

De même, il est évident ^{que,} si un propriétaire a touché pour une année un revenu supérieur au chiffre indiqué et si, pour les autres années, son revenu a été inférieur à ce chiffre, il n'y aura pas compensation. Il n'aura pas droit à l'indemnité pour une année.

Lecture et approbation du Rapport.

M. Henry Chéron, rapporteur, donne lecture de son rapport.

M. Touron demande une modification à l'article 55.

Il voudrait que le locataire non mobilisé fasse connaître au moins six mois avant l'expiration de son bail s'il en demandera la prorogation ou s'il quittera les lieux loués. De même, il précise qu'il ne s'agit pas de proroger les baux qui expireront après la cessation des hostilités, d'une nouvelle période de trois ans, par exemple. La prorogation de trois ans part de la cessation des hostilités.

De plus, M. Touron veut préciser le paragraphe relatif aux promesses de vente pour que la prorogation ne puisse s'appliquer à des promesses dont la réalisation expirera plusieurs années après la guerre.

M. Henry Chéron accepte les propositions de M. Touron et modifie l'article 55 qui, ainsi conçu, est adopté :

ART. 55.

Les baux en cours au 1^{er} août 1914 seront prorogés, à la demande du locataire mobilisé, d'une durée égale à celle de sa mobilisation et aux conditions du bail à compter de la cessation des hostilités fixée par décret.

En ce qui concerne les locataires non mobilisés occupant les petits logements d'habitation prévus à l'article 15, les prorogations seront de deux ans pour les baux écrits et de un an pour les locations verbales, à compter du décret fixant la cessation des hostilités, le tout sur la demande desdits locataires et aux conditions fixées au bail.

Les autres baux pourront être prorogés par la Commission arbitrale, à la demande du locataire et aux conditions fixées au bail, pour une durée maxima de trois ans s'il s'agit de locaux commerciaux et industriels, de deux ans s'il s'agit de baux écrits d'habitation et de un an s'il s'agit de baux verbaux, le tout à compter du décret fixant la cessation des hostilités.

Les locataires visés aux alinéas 1 et 2 du présent article devront, à peine de forclusion, faire connaître leur volonté au bailleur par acte extrajudiciaire au plus tard dans les trois mois qui suivront le décret fixant la date de la cessation des hostilités.

Les locataires qui voudront user de la faculté prévue par le troisième alinéa du présent article devront faire connaître leur intention au plus tard trois mois avant l'expiration du bail. Si le bail est expiré au moment de la promulgation de la loi ou s'il doit expirer moins de six mois après cette promulgation, ils devront faire connaître leur intention six mois au plus tard après ladite promulgation.

Le délai de réalisation des promesses de vente ayant expiré postérieurement au 1^{er} août 1914 sera prorogé de plein droit dans les mêmes conditions et délais que les baux prévus à l'alinéa premier quand il s'agira des mobilisés.

Pour les non mobilisés, il pourra être prorogé par la Commission arbitrale d'une durée maxima égale à celle de la guerre, à compter du décret fixant la cessation des hostilités.

Le bénéficiaire de la promesse de vente dans le cas prévu à l'alinéa précédent, devra manifester son intention trois mois au plus tard avant l'expiration du délai de réalisation. Si ce délai est expiré au moment de la promulgation de la loi, ou s'il doit expirer moins de six mois après cette

promulgation, le bénéficiaire de la promesse de vente devra faire connaître son intention six mois au plus tard après ladite promulgation.

Pour les locations faites sans écrit, le locataire admis à conserver la jouissance du local aux clauses et conditions en vigueur au 1^{er} août 1914, pendant la durée fixée au présent article, pourra quitter les lieux loués pendant cette période aux conditions déterminées par l'usage.

Le bail du locataire qui n'a pu emménager du fait de la mobilisation est résilié de plein droit à la demande du locataire.

La Commission donne son approbation au Rapport de M. Henry Chéron.

M. le Président se fait l'interprète de tous les membres de la Commission pour remercier M. Henry Chéron du labeur formidable qu'il a assumé et de l'esprit de conciliation dont il a toujours fait preuve.

La séance est levée à 6 heures 1/2.

Le Président,
[Signature]

Le Secrétaire,
[Signature]

37^e Séance

Séance du mercredi 5 Décembre 1917

Présidence de M. de Selves

La séance est ouverte à 4 heures, sous la présidence de M. de Selves.

Sont présents : MM. Henry Chéron, Deloncle, Guillier, Th. Girard, de Las Cases, Lemarié, Lhopiteau, H. Michel, Murat, Reynaldi, Rouland, Couron et de Selves.

M. Louis Nail, Garde des Sceaux, est introduit.

M. le Président expose à M. le Garde des Sceaux que la Commission a hâte de voir aboutir le plus vite possible la question des loyers, qui risque d'amener des troubles très graves.

La Commission désire connaître les intentions du Gouvernement à ce sujet et, au cas où un nouveau retard interviendrait, elle voudrait voir apportées quelques modifications aux moratoires pour préparer le retour au droit commun et obliger au paiement de leurs loyers quantités de gens qui en ont les moyens.

M. le Garde des Sceaux assure la Commission que le Gouvernement a l'intention de faire voter la loi sur les loyers avant la fin de l'année.

Il interviendra à la Chambre pour obtenir la mise à l'ordre du jour du projet après le vote de la loi sur les pensions.

La solution du problème est proche. Si un nouveau décret moratoire doit intervenir au 1^{er} janvier, M. le Garde des Sceaux a la conviction que ce sera le dernier et, dans ces conditions, il préfère ne pas modifier les

dispositions antérieures.

M. le Président rappelle qu'à plusieurs reprises, les Gouvernements qui se sont succédé depuis 1914 ont cru aboutir prochainement et croyaient toujours n'avoir plus à renouveler les décrets moratoires. Cependant, la situation s'est prolongée et aggravée.

M. Henry Cheron, rapporteur, constate que le rapport de la Commission de législation civile de la Chambre se rapproche beaucoup du texte adopté par le Sénat. Quelques séances suffiront pour voter la loi et la Commission du Sénat fera toute diligence pour que ce vote soit définitif avant la fin de l'année.

M. le Rapporteur insiste pour que la Chambre statue rapidement.

M. Ch. Deloncle, en qualité de Sénateur de la Seine, signale la gravité exceptionnelle de la situation. Les moratoires favorisent des locataires qui gagnent souvent plus qu'avant la guerre et plongent dans la misère une foule de petits propriétaires qui, après une vie de labeur et d'épargne, sont obligés de chercher à nouveau du travail pour vivre et faire face aux charges qui leur incombent toujours (réparations, eau et gaz - impositions).

Il estime que le bon renom de la République souffre d'une telle injustice et il craint que la classe moyenne ne se désintéresse d'un régime qui semble impuissant à sauvegarder ses intérêts légitimes.

Si un nouveau décret moratoire doit être pris au 1^{er} janvier, il voudrait que les noms des locataires désireux

d'en bénéficier fussent affichés et qu'un contrôle fût institué, de façon à en réduire le nombre.

M. Couron rappelle qu'il a proposé le paiement d'un intérêt moratoire de 6% qui serait imposé aux locataires de mauvaise foi refusant de payer leurs loyers.

M. de Las Cases et M. Henri Michel citent des cas d'espèce. Ils prévoient une crise immobilière très grave, aucun Français ne voulant plus ni acheter de maisons ni faire bâtir.

M. le Garde des Sceaux se déclare disposé à soutenir les textes proposés par M. Ignace dans son rapport, notamment l'article 29 qui règle la question de l'indemnité.

M. Henry Chéron demande à M. le Garde des Sceaux s'il accepte le texte de l'article 13 (amendement Varenne) qui renverse le fardeau de la preuve pour le locataire mobilisé et s'il s'associe à l'interprétation donnée par M. Ignace.

Il importe, en effet, qu'on n'exige pas du propriétaire le détail du revenu du locataire, mais simplement la preuve du principe même de ses ressources.

M. le Garde des Sceaux accepte cet article 13 avec tous les commentaires faits par M. Ignace qui en limitent la portée.

Il soutiendra également l'article 27 (modifiant l'amendement Cazassus) qui réforme les jugements non encore exécutés.

M. le Président, ainsi que M. M. Couron et Chéron appellent l'attention de M. le Garde des Sceaux sur l'atteinte aux principes juridiques que comporte le texte de la Chambre.

M. Henry Chéron, rapporteur, signale à M. le Garde des Sceaux le dernier alinéa de l'article 29 relatif aux voies et moyens à l'aide desquels il sera fait face au paiement des indemnités. Les ressources générales du budget peuvent suffire à assurer l'exécution de cet alinéa et le versement des indemnités ne devra souffrir aucun nouveau retard.

M. le Garde des Sceaux approuve cette manière de voir.

Il se déclare disposé à soutenir les textes présentés par la Commission de législation civile de la Chambre au Titre IV relatif à la prorogation des baux et, dans l'espoir d'aboutir, il demandera au Sénat de les accepter sans modifications.

M. Couron fait observer que les commerçants et les industriels n'ont jamais réclamé une prorogation aussi longue que celle accordée par la Chambre, aux conditions d'avant-guerre.

Ne serait-il pas préférable de laisser aux Commissions arbitrales le soin de trancher les cas d'espèce qui se présenteront.

M. le Garde des Sceaux considère que, pour obtenir un vote rapide, il lui faudra accepter intégralement le rapport de M. Ignace.

M. Ch. Deloncle prie M. le Garde des Sceaux d'annoncer à la tribune de la Chambre que le prochain moratorium sera modifié si le vote du projet de loi n'intervient pas avant le 1^{er} janvier.

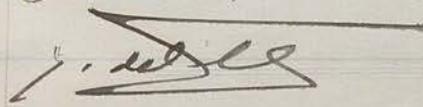
M. le Président ne cache pas qu'il serait obligé de porter la question à la tribune du Sénat si un nouveau retard entraînait la prolongation de la situation actuelle.

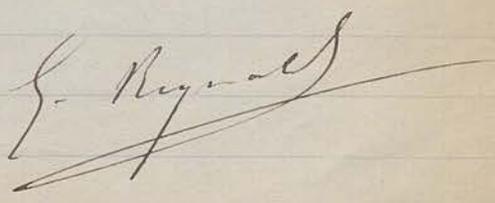
M. Henry Chéron fait connaître à M. le Garde des Sceaux qu'un décret, rendu sur la proposition des Ministres de l'Agriculture, de la Justice et de l'Intérieur, le 9 octobre novembre 1917, relatif à la prorogation et à la suspension des baux ruraux, semble reposer sur l'ignorance et la méconnaissance absolue de la loi du 17 août 1917 qui a réglé toutes les questions relatives aux baux ruraux.

M. le Garde des Sceaux signalera l'erreur commise à M. le Ministre de l'Agriculture qui a rédigé le décret.

M. le Président prend acte des déclarations faites par M. le Garde des Sceaux.

La séance est levée à cinq heures quarante.

Le Président,


Le Secrétaire,


38^e séance.

Séance du Vendredi 22 Février 1917

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 3 heures, sous la présidence de M. de Selves.
Sont ^{présents} M. Bouvin-Champeaux, Henry Chéron, Ch. Deloncle, Guillier, Hépitéau, Henry Michel, Rouland et de Selves.

M. Henry Chéron, rapporteur, expose à la Commission que la Chambre des députés a voté le 21 février le projet de loi sur les loyers.

Il rappelle que le Sénat a toujours cherché à faire prévaloir, dans cette question, des solutions d'équité et de droit. Tout en protégeant les locataires mobilisés et privés des ressources nécessaires au paiement de leurs loyers, il a cherché à assurer aux propriétaires une indemnité légitime. La Chambre a finalement consenti à indemniser les petits propriétaires en adaptant les propositions faites par le Sénat.

Si le projet de loi actuel n'est pas parfait, il liquide du moins un état de choses complexe qui pouvait devenir une cause de troubles sociaux.

Dans ces conditions, M. le Rapporteur propose à la Commission d'accepter purement et simplement le texte voté par la Chambre.

M. Henry Chéron, rapporteur, propose à la Commission d'entendre M. le Garde des Sceaux. La Commission accepte.

M. Nail, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, est introduit.

Il demande au Sénat d'accepter le texte qui lui est renvoyé par la Chambre et qui aura pour :

première conséquence de mettre fin aux décrets moratoires.

M. le Garde des Sceaux explique que, malgré la suppression de l'article spécifiant l'abrogation des moratoires, la question des loyers ne pourra plus être résolue, dans l'avenir, que selon cette loi.

Toutes les dispositions sont prises pour que les Commissions arbitrales puissent fonctionner dans un délai très court.

M^{rs}. Deloncle et Bouvier-Champeaux présentent quelques observations :

La Commission décide d'adopter, sans modification, le texte de loi tel qu'il a été voté par la Chambre des Députés.

M. Henry Cherion, Rapporteur, est autorisé à déposer son rapport et à demander la mise à l'ordre du jour du projet de loi pour la prochaine séance.

La séance est levée à 4 heures.

Le Président,

J. Delisle

Le Secrétaire,

J. Raymond

La séance est ouverte à trois heures.

Sont présents : MM. Henry Chéron, Guillaud, Girard, de Las-Cases, Rouland, de Selves et Couron.

M. le Président donne connaissance de lettres envoyées par diverses associations (notamment l'Union de la propriété bâtie de France), qui demandent au Sénat d'adopter le texte voté par la Chambre pour régler définitivement la question des loyers.

M. le Président expose que le Crédit Foncier et le Gouvernement réclament une explication au sujet du § 4 de l'article 32 relative aux intérêts et annuités des créances hypothécaires.

Ce paragraphe stipule que les intérêts et annuités pourront s'ajouter au capital de la dette et être payés en fin de contrat. Il ne semble pas qu'il soit dans l'intention du législateur de renvoyer ce paiement à la fin de contrats qui, quelquefois, ont duré de 50 ou de 75 ans.

M. Henry Chéron, rapporteur, d'accord avec l'administration des finances, estime, en effet, que cette faculté du report des annuités en fin de contrat ne peut s'appliquer qu'à des prêts d'une durée normale (10 ans, par exemple). Un délai de 50 ou 75 ans équivalendrait à l'exonération totale et le Crédit Foncier perdrait des sommes considérables.

Le paiement des annuités en retard pourront être déclarés exigibles en plusieurs fois.

M. Couron proteste contre la suppression, à l'article 29, des mots : « indemnité de l'Etat » et leur remplacement par : « indemnité servie par l'Etat ».

M. Henry Chéron rappelle qu'un décret fixera les conditions d'exécution. Le paiement de l'indemnité ne sera pas subordonné au vote d'une loi de finances.

M. le Président fait observer qu'à l'article 63, il est question de « l'indemnité de l'Etat », et M. Guillier ajoute que l'article 64, relatif à l'Algérie et aux Colonies confirme cette opinion que l'Etat assurera l'exécution de la loi sans attendre le vote de nouvelles dispositions législatives.

M. Henry Chéron déclare que le décret réglant les détails d'exécution sera signé aussitôt la promulgation de la loi et que le titre de paiement devra être remis aux propriétaires dans un très court délai.

M. Couron ne comprend pas comment le propriétaire pourra connaître si un de ses locataires a fait des bénéfices de guerre. De plus, si un locataire a fait des bénéfices de guerre dans un local loué et a subi des pertes dans un autre, faudra-t-il établir une compensation. S'il en est ainsi, le propriétaire du premier local sera lésé au profit du second.

M. le Président et M. Henry Chéron estiment qu'il faut laisser aux Commissions arbitrales le soin d'apprécier

M le Rapporteur convie ses collègues à ne pas faire le jeu des socialistes en dénigrant par avance une loi d'apaisement social.

Il se propose, dans son discours, d'expliquer le mécanisme de la loi en faisant appel à l'esprit de conciliation des deux parties et à leur patriotisme.

La Commission accepte le texte voté par la Chambre des députés et autorise M. le Rapporteur à déposer son rapport.

La séance est levée à 4 heures 42.

Le Secrétaire,

J. Reynaud

Le Président,

G. de la Roche

Séance du mardi 23 juillet 1918

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 9 heures du matin.

Sont présents : M. Bovin-Champeaux, Capéran, Chéron, Guillier, Murat, de Las Cases, Reynald, Rouland, Couron et de Selves.

M. le Président rappelle à la Commission qu'elle est saisie d'un projet de loi, adopté par la Chambre des Députés, autorisant le Gouvernement à proroger, par décret, les baux venant à échéance avant le 15 Octobre 1918, et complétant les articles 44, 49 et 64 de la loi du 9 mars 1918, relative aux baux à loyers.

Il explique comment les audiences de la Cour de Justice ont empêché ^{jusqu'à ce jour} la réunion de la Commission.

M. Henry Chéron expose la genèse de ce projet de loi : M. le Garde des Sceaux, stimulé par les députés socialistes, voulait apporter quelques modifications à la loi sur les loyers.

Interrogé à titre personnel, M. Chéron lui avait déclaré que toute modification serait dangereuse pour la paix publique et inutile, que la loi du 9 mars 1918 permettait de faire face aux difficultés nées des récents faits de guerre.

Le projet de loi fut cependant déposé et voté par la Chambre avec quelques modifications.

Le résultat ne se fit pas attendre : beaucoup de locataires, voyant la loi remise en question, refusèrent de payer leur terme le 15 juillet.

Le projet de loi jette le désordre dans une

législation nouvelle, avant qu'elle soit mise en vigueur.

M. Henry Chéron estime que la Commission pourrait examiner s'il est utile de suivre la Chambre des Députés dans cette voie.

Quoiqu'il en soit, si elle se décide à modifier la loi du 9 mars 1918, le projet actuel devra être remanié.

Analyse et critique du texte de la Chambre des Députés

L'article 1^{er} donne au Gouvernement le droit de prendre de nouveaux décrets moratoires concernant les baux et locations venant à échéance avant le 15 octobre 1918.

Tout au plus, dit M. Chéron, peut-on admettre une prorogation, de plein droit ~~par~~ dans certains départements, accordée par la Commission arbitrale dans d'autres, lorsque des événements de guerre ont modifié la situation des parties.

L'article 2 donne au Président de la Commission arbitrale le droit de statuer en référé et sans appel.

Il semble inutile d'étendre les pouvoirs du Président.

L'article 3 permet à la Commission de statuer pour une période limitée. A quoi bon puisque les faits de guerre autorisent les parties à revenir devant la Commission ?..

Enfin, l'article 4 est relatif à l'application de la loi du 9 mars 1918 à l'Algérie.

M. le Président donne connaissance de lettres reçues de locataires, de propriétaires et de magistrats signalant les inconvénients du nouveau projet de loi.

Par exemple, le rôle du Président de la Commission sera tellement étendu que le fonctionnement de la Commission sera arrêté.

M. Reynald rappelle qu'il faut prévoir beaucoup de difficultés en matière de référé.

M. le Président demande à la Commission d'examiner d'abord la question de principe qui se pose : Y a-t-il lieu de modifier la loi du 9 mars 1918 ?..

M. le Garde des Sceaux se met à la disposition de la Commission pour exposer la thèse du Gouvernement. Il invoque les difficultés qui se sont produites ces temps derniers et déclare qu'il a dû intervenir auprès des huissiers pour éviter aux locataires des mesures vexatoires.

M. Henry Chéron propose d'entendre M. le Garde des Sceaux et le Président de la Chambre des Huissiers de Paris sur les incidents qui ont pu survenir au moment du terme de Juillet.

Cette proposition est acceptée.

M. M. Courron et Rouland estiment que la loi du 9 mars 1918 suffit à faire face à tous les besoins.

La Commission décide, avant de se prononcer sur le fond, d'entendre M. le Garde des Sceaux et le Président de la Chambre des Huissiers.

La séance est levée à 9 heures 35.

M. Le Secrétaire,

L. Reynald

M. Le Président,
[Signature]

Séance du lundi 29 juillet 1918
Présidence de M. de Selves

La séance est ouverte à 9 heures.

Sont présents : MM. Chéron, Deloncle, Etienne Girard, Lhopiteau, de Las-Cases, Murat, Reynald, Rouland et de Selves.

M. Louis Nail, Garde des Sceaux, puis M. Baibry, Président de la Chambre des Huissiers de Paris, assistent à la séance.

M. le Président prie M. le Garde des Sceaux d'exposer à la Commission les raisons qui, à son avis, nécessitent le vote du projet de loi actuellement en discussion.

M. le Garde des Sceaux déclare tout d'abord que ce projet de loi ne porte aucune atteinte aux principes inscrits dans la loi du 9 mars 1918 et que, loin d'en troubler son fonctionnement, il en améliorera le mécanisme.

Il ajoute que la loi du 9 mars 1918 est, en province, en plein fonctionnement et que son application a été relativement facile. A Paris seulement, les lenteurs administratives et aussi l'esprit particulier des parties, ont retardé le jeu de la loi.

M. le Garde des Sceaux rappelle à la Commission les événements qui ont entraîné l'exode d'une grande partie de la population de Paris et du département de la Seine (nouvelle avance allemande, bombardements par canons et avions).

Pouvait-on s'exposer, au 15 juillet, à des incidents regrettables ? Fallait-il laisser s'accomplir les expulsions et les déménagements alors que tant de familles étaient dispersées ? Le Gouvernement ne l'a pas pensé et a

voulu proroger pour 3 mois les baux et locations expirant au 15 Juillet.

Si les Commissions arbitrales avaient été réunies dans le département de la Seine, la loi du 9 mars 1918 aurait suffi.

Pour éviter tout incident, M. le Garde des Sceaux a fait appel à l'esprit patriotique des huissiers et le seul fait que la Chambre a adopté le projet du Gouvernement a empêché beaucoup d'expulsions.

Evidemment, la situation générale s'est améliorée mais il faut tenir compte de l'impatience des propriétaires qui veulent rentrer en possession de leurs locaux. La prorogation des baux et locations, pour 3 mois seulement, semble s'imposer et c'est là le but de l'article 1^{er} du projet de loi.

M. le Garde des Sceaux a voulu profiter de l'occasion pour améliorer la loi du 9 mars dernier et y apporter quelques retouches.

L'article 2 donne au président de la Commission arbitrale les pouvoirs du juge de référé. C'est une concentration de pouvoirs : le juge qui connaîtra le fond prendra ainsi toutes mesures conservatoires, d'où économie de procès nouveaux, de temps et aussi d'argent.

L'article 3 tient compte des situations nouvelles qui peuvent modifier l'appréciation de la Commission et l'article 4 vise la situation un peu spéciale de l'Algérie.

M. le Garde des Sceaux demande à la Commission l'adoption du projet de loi, sans modification.

M. le Président se demande si, une fois entrée dans la voie des prorogations, le Gouvernement voudra bien

en sortit et s'il n'invoquera pas les événements toujours possibles pour présenter tous les trois mois un nouveau projet de loi.

M. le Garde des Sceaux réplique que tout dépend, en effet, des événements mais que les Commissions fonctionnant en octobre les difficultés actuelles disparaîtront puisque des prorogations pourront être accordées par lesdites Commissions.

M. le Président appelle l'attention de M. le Garde des Sceaux sur l'article 2. Des difficultés d'ordre matériel et pratique vont s'élever et les locataires ne pourront pas aller en référé aussi facilement qu'on peut le croire. Enfin, il hésite à laisser un litige toujours en instance, à statuer pour une période assez courte.

M. Henry Chéron, Rapporteur de la Commission, rappelle les critiques déjà présentées.

Le projet de loi restaure le régime des décrets et, au lieu de faciliter les résiliations, il donne aux locataires qui voudraient primitivement quitter les lieux loués, le moyen de rester pendant 3 mois.

Il est peut-être dangereux de modifier une loi qui entre en application, en tout cas, à titre transactionnel, diverses modifications devraient être apportées au texte de la Chambre des députés.

M. Chéron propose un nouveau texte.

M. le Garde des Sceaux, désireux d'éviter une nouvelle discussion devant la Chambre, maintient le texte tel qu'il a été adopté. A titre subsidiaire, il accepterait celui que présente M. le Rapporteur.

M. Charles Deloncle signale à M. le Garde des Sceaux que certaines Commissions ne seront convoquées qu'au mois d'octobre.

M. le Garde des Sceaux donnera de nouvelles instructions pour que l'application de la loi ne soit pas retardée.

M. le Garde des Sceaux ^{se retire} et M. Baitry, président de la Chambre des Huissiers, est introduit.

M. le Président le prie d'exposer à la Commission les difficultés qui ont pu se produire, à l'approche du terme de juillet, entre propriétaires et locataires.

M. le Président de la Chambre des Huissiers déclare que la loi du 9 mars 1918 sera appliquée sans grosses difficultés, les propriétaires comprenant qu'ils ont tout intérêt à liquider le passé amialement.

Les événements de mars à juin n'ont pas aggravé la situation, sauf chez les commerçants de détail dont la clientèle a diminué et qui ont parfois été gênés pour acquitter leur terme.

Très peu de propriétaires avaient donné congé pour juillet et les demandes d'expulsion sont tout à fait exceptionnelles. Cependant, pour la terme d'octobre, beaucoup de propriétaires veulent régler leur situation.

M. le Président de la Chambre des Huissiers signale les inconvénients du paiement par trimestre. Il préférerait le paiement mensuel, dans l'intérêt même du petit employé ou de l'ouvrier peu économe parfois.

Au sujet des pouvoirs de référé que le texte de la Chambre confère au président de la Commission arbitrale, M. Baitry rappelle le décret de janvier 1918 sur les saisies-gageries prononcées par le président du Tribunal. Il y a lieu

lieu de prévoir les conflits possibles.

Il indique que, parfois, il importerait de pouvoir trancher sur l'heure un différend, en recourant à l'appel ordinaire par huissier et non par lettre recommandée avec avis de réception.

Le président de la Chambre des huissiers se retire.

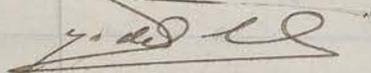
M. Henry Chéron, rapporteur, fera distribuer à la Commission le texte transactionnel que, subsidiairement, il propose et qui comblerait quelques lacunes de la loi du 9 mars 1918.

M. le Président déclare qu'avant tout examen de ce texte transactionnel, il soulèvera la question de savoir s'il y a lieu de modifier la loi des loyers dont l'application se poursuit régulièrement et qui lui semble répondre à toutes les éventualités envisagées par le Garde des Sceaux.

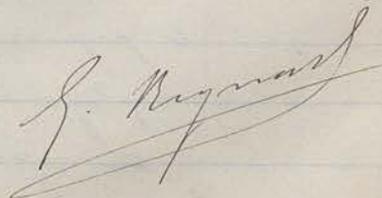
La prochaine séance est fixée à vendredi 2 août 1918, à 9 heures du matin.

La séance est levée à 10 heures 30.

Le Président,



Le Secrétaire,



41^e Séance

Séance du Vendredi 2 août 1918

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 9 heures.

Sont présents MM. Henry Chéron, Deloncle, Guillet, Lhopiteau, Muret, Petitjean, Reynald, Rouland et de Selves.

Excuse: M. Couron.

M. le Président rappelle qu'une question de principe doit être tranchée avant tout examen de texte: y a-t-il lieu de légiférer à nouveau sur la question des loyers?..

Le Garde des Sceaux a jugé qu'un projet de loi devrait intervenir à la suite des événements récents. Le vote de ce projet par la Chambre a créé une agitation dans le pays et a entravé l'application de la loi du 9 mars 1918. Les mauvais payeurs ont eu un moment d'espoir et ils attendent que le Sénat se prononce.

Dans ces conditions, accepter le texte de la Chambre ~~et~~ ou même celui proposé au début par le Gouvernement ne peut qu'entretenir un état d'esprit dangereux.

M. Henry Chéron, rapporteur, se refuse à restaurer le régime des décrets dont le Gouvernement a eu tant de peine à s'affranchir.

Mais il lui semble que la Commission pourrait apporter à la loi du 9 mars dernier certaines ^{rendues} retouches nécessaires par la prolongation même de la guerre.

M. le Président prévoit que toute modification apportée actuellement à la loi des Loyer nuira à son application et suscitera de nouveaux conflits.

M. Murat voudrait éviter un désaccord entre les deux Chambres.

M. Rouland a vu les conséquences fâcheuses que ce projet de loi et les articles de journaux qu'il a suscités ont eues sur les paiements du 15 juillet dernier. Toute retouche à la loi aura un résultat analogue.

Il y a des lacunes à combler dans la loi du 9 mars 1918, mais ce n'est pas le moment, il faut attendre que les Commissions arbitrales aient achevé leur œuvre.

M. Reynald est hostile à toute transaction. Quelle que soit la sagesse du texte proposé par M. le Rapporteur, les interprétations toujours possibles donneront lieu à de nouveaux incidents.

D'ailleurs, dans la question des loyers, les transactions ont toujours été faites au détriment des idées de justice et d'équité défendues par le Sénat. Il en serait encore de même aujourd'hui.

Puisque les événements qui avaient donné naissance à ce projet de loi ^{ne} se sont pas renouvelés et aggravés, il suffit d'appliquer la loi du 9 mars 1918.

M. Ch. Deloncle repousse également le texte de la Chambre. Il voudrait connaître l'attitude que prendra le Gouvernement si la Commission se déclare prête, tout en refusant d'accepter le projet de loi, à étudier les modifications à apporter à la loi du 9 mars dernier.

M. Henry Chéron, rapporteur, propose à la Commission de prendre en considération le texte qu'il lui soumet et de l'étudier dans une séance ultérieure. De cette façon, la Commission restera saisie de la question.

M. Lhopiteau préférerait indiquer nettement que la Commission repousse le texte de la Chambre.

M. le Président met aux voix le rejet : 1^o du texte primitivement déposé par le Gouvernement ; 2^o du texte voté par la Chambre de députés.

(Ces deux textes sont repoussés à l'unanimité, moins une abstention).

M. le Président fait observer que le texte transactionnel de M. Chéron soulève la question des baux postérieurs au 1^{er} août 1914. La Commission avait déjà étudié cette question, il faudrait donc procéder à un examen nouveau et approfondi.

M. Henry Chéron ne demande pas une solution immédiate ; la Commission pourrait se réunir fin Septembre

M. Rouland regrette que la décision de la Commission ne soit pas rendue publique, car elle mettrait fin aux hésitations de bien des locataires.

M. Henry Chéron estime qu'un rejet brutal du projet de la Chambre envenimerait les choses. Il est plus politique de rester saisi de la question et d'étudier les modifications à apporter à la loi du 9 mars 1918.

M. Charles Deloncle propose la rédaction d'une motion conçue dans ces termes :

« La Commission des loyers, après avoir repoussé le
« texte du projet de loi voté par la Chambre des
« Députés ainsi que le texte du projet déposé primitivement

« ment par le Gouvernement, décide qu'il n'y a pas lieu
 « de toucher actuellement à la loi du 9 mars 1918
 « avant qu'elle ait été appliquée et que ses lacunes et
 « ses imperfections - s'il en existe - aient été mises en
 « lumière par cette application, auquel cas la Commission
 « sénatoriale des Loyers examinera d'urgence les modifi-
 « cations qu'il y aura lieu d'y apporter ».

M. Henry Chéron propose une addition à cette motion.
M. Ch. Deloncle accepte toutes les additions propo-
 sées à son texte, à condition que l'esprit n'en soit
 pas modifié. Cette motion pourrait être communiquée
 au Garde des Sceaux, puis à la presse.

M. Henry Chéron demande l'audition du Garde des
 Sceaux.

M. A. Rouland et Lhopiteau se rallient à la
 motion de M. Deloncle.

M. le Président propose à M. Henry Chéron et à M.
 Deloncle de rédiger définitivement cette motion qui sera
 ensuite soumise à M. le Garde des Sceaux puis à la
 Commission. M. le Garde des Sceaux sera entendu, s'il
 le désire, et l'examen des textes présentés par M.
 Chéron se fera dès la rentrée de septembre.

Cette proposition est acceptée.

La séance est levée à 10 heures vingt minutes

Le Président,

Le Secrétaire,

42^e Séance

Séance du Vendredi 15 Novembre 1918

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 3 heures.

Sont présents : MM. Boivin-Champeaux, Henry Chéron, Reynald et de Selves.

Examen de la

propos. de loi

adoptée par la

Chambre des Députés

le 8 Oct. 1918

M. le Président expose à la Commission que la Cham-
bre a voté le 8 octobre 1918 une proposition de loi tendant à
modifier la loi du 9 avril 1918 sur les loyers qui est été
renvoyée à la Commission.

Article 1^{er} -

M. Henry Chéron, rapporteur, rappelle que cette proposition
présentée par M. Levassout a été amendée en cours de
séance. La Chambre a admis, à l'article 1^{er}, que le délai
de l'article 56 ne s'applique qu'aux baux à délai déterminé
et non aux locations verbales. Elle a voulu que les locataires
ayant une location verbale puissent faire la notification
prévue à l'article 58 à toute époque de leur location.

M. le rapporteur considère que cet article 1^{er} donne aux
propriétaires et aux locataires une nouvelle faculté.

M. le Président rappelle la portée de l'art. 56 et ne
voit pas la nécessité de l'interpréter. Ses propriétaires vont être
obligés de donner congé pour connaître l'intention du locataire.

M. Boivin-Champeaux et M. Reynald acceptent,
dans un but de conciliation, l'article 1^{er}.

L'article 1^{er} est adopté.

Article 2. -

L'article 2^e est adopté.

L'ensemble de la proposition de loi est adopté et
M. Henry Chéron est autorisé à préparer son rapport,
en faisant ressortir que l'art. 1^{er} ne s'applique
qu'aux locations encours au 1^{er} août 1914.

M. le Président transmet une demande de M. Henry Michel relative à l'article 2 du projet de loi voté par la Chambre le 10 juillet visant les pouvoirs de référé.

M. Henry Chéron estime qu'il peut y avoir avantage à donner aux présidents des Commissions les pouvoirs du juge des référés, mais cette question devrait faire l'objet d'un projet de loi spécial.

La Commission charge M. Chéron de s'entendre à ce sujet avec M. le Garde des Sceaux.

Au sujet du paiement par l'Etat de l'indemnité due aux petits propriétaires, M. Henry Chéron se mettra en rapports avec M. le Ministre des finances pour obtenir : 1° le vote rapide des crédits ; 2° la simplification des formalités exigées.

La Commission interviendra au besoin auprès de la Commission des finances pour obtenir satisfaction.

Proposition de loi
de M. Lhopiteau.

Sur la proposition de M. le Président, la Commission décide d'entendre M. Lhopiteau sur la proposition de loi qu'il a déposée relative à l'organisation d'une Caisse mutuelle des propriétaires.

La séance est levée à quatre heures.

Le Président,

Le Secrétaire,

J. Raymond