

COMMISSION DES LOYERS

IV. VOLUME

1918-

1919

- 1°.- Examen de la proposition de loi de M. L'HOPITEAU relative à la création d'une Caisse mutuelle des loyers (repoussée par la Commission).
- 2°.- Projet de loi complétant l'article 64 de la loi du 9 mars 1918 (Application de la loi à l'Algérie).
- 3°.- Proposition de loi relative à la propriété commerciale.
- 4°.- Projet de loi relatif aux Baux des pays envahis
- 5°.- Projet de loi relatif à la situation des acquéreurs d'habitations à bon marché par termes échelonnés.
- 6°.- Proposition de loi prorogeant les locations verbales contractées entre le 1^{er} août 1914 et le 9 mars 1918.



43^e séance.

Séance du 17 Décembre 1918



La séance est ouverte à 14 heures 1/2, sous la présidence de M. de Selves.

Sont présents : MM. de Las Cases, Lhopiteau, Rouland, Touron et de Selves.

Excusé : M. Henry Chéron, Rapporteur,

M. le Président expose que M. Henry Chéron, rapporteur, obligé de s'absenter pour raisons de famille, demande le renvoi à une prochaine réunion de l'examen de la proposition de loi de M. Lhopiteau.

M. Lhopiteau expose que sa proposition de loi est urgente mais qu'il désire ne l'examiner qu'en présence du Rapporteur qui ~~est~~ paraît en désaccord avec lui sur son utilité.

Il tient beaucoup à une discussion approfondie et, si la Commission n'approuve pas le texte qui lui est soumis, M. Lhopiteau se réserve le droit de demander au Sénat de les départager.

La prochaine réunion de la Commission est fixée au vendredi 27 Décembre, à 3 heures.

Le Président,

Le Secrétaire,

14^e Séance

Séance du 27 Décembre 1918

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 3 heures.

Sont présents : mm. Henry Chéron, Boivin-Champeaux, de Las-Cases, Lhopiteau et de Selves.

Examen de la proposition de loi de M. Lhopiteau (Caisse Mutuelle des Loyers)

L'ordre du jour appelle la discussion de la proposition de loi de M. Lhopiteau ayant pour objet la création d'une Caisse Mutuelle des Loyers.

M. Lhopiteau commente sa proposition de loi qui n'a pas pour but de modifier la loi du 9 mars 1918. Il s'agit de créer une Caisse alimentée par les versements des propriétaires et destinée à la réparation des pertes des loyers imputables aux décrets moratoires et à la loi du 9 mars.

M. Henry Chéron, rapporteur, s'oppose à l'adoption de cette proposition de loi. Si l'on organise une mutuelle pour répartir les pertes subies par les propriétaires, il n'y a pas de raison pour faire de même en ce qui concerne les capitalistes, certains commerçants etc... qui ont vu leurs revenus diminués.

La Révolution a proclamé la solidarité de tous les citoyens devant l'impôt. Les pertes imposées par l'Etat et les moratoires doivent être compensées par des indemnités dont le poids sera supporté par le budget.

Nettement hostile au principe même de cette proposition, M. Henry Chéron se propose, par référence pour son collègue, de demander au Ministre des Finances quelles seraient ses conséquences financières.

M. Lhopiteau explique qu'il n'a pas voulu créer

une catégorie spéciale de citoyens. C'est le Gouvernement qui, par les moratoires, a fait des propriétaires une classe particulière de contribuables qui ne pourraient plus réclamer l'exécution des contrats de leurs locataires.

Est-il admissible que, parmi les propriétaires, certains perdent beaucoup et reçoivent de l'Etat une indemnité, tandis que d'autres ne perdent rien et touchent tous leurs loyers ?..

Pour réaliser un peu plus de justice parmi les propriétaires, il faut instituer une Caisse Mutuelle entre eux. Beaucoup de propriétaires sont partisans de cette solution qui répartirait plus équitablement les pertes.

Il s'agit d'une simple péréquation.

M. Henry Chéron, rapporteur, fait observer que les charges seront d'autant plus lourdes qu'elles porteront sur un plus petit nombre de contribuables.

M. de Las Cases reconnaît que cette proposition l'avait séduit un moment et lui paraissait acceptable, mais il aurait voulu que cette Mutuelle fut librement créée par les propriétaires sans la contrainte de l'Etat.

Rien n'est plus dangereux que de laisser l'Etat s'immiscer dans ces questions. Faudra-t-il que les commerçants ou les fermiers qui ont vu tripler ou quintupler leurs bénéfices en apportent une partie à leurs collègues moins favorisés ?

Si l'on veut pousser à l'extrême le raisonnement de M. Shopiteau, c'est l'ennemi qui est cause des pertes subies par les propriétaires et la question des loyers rentre dans celle des dommages de guerre.

Cette proposition de loi est dangereuse et, d'ailleurs,

4
inapplicable en pratique. Comment savoir ce que rapportent les immeubles ?

M. de Las Cases ne voit aucun intérêt à modifier la loi sur les loyers et à créer ainsi une agitation nouvelle qui compromettra le succès de cette loi.

M. Lhopiteau estime que sa proposition de loi n'a rien de socialiste et de révolutionnaire.

L'Etat ayant créé la situation actuelle et ne pouvant indemniser tous les propriétaires, il faut répartir équitablement les pertes.

L'application du texte qu'il propose sera plus facile qu'on la suppose. Les bureaux d'enregistrement connaissent les prix de location et les fraudes seront difficiles.

M. Henry Chéron propose à la Commission de ne pas adopter la proposition de M. Lhopiteau.

M. le Président rappelle le sentiment qui a toujours guidé la Commission. L'Etat a créé des catégories de citoyens et si le Sénat a dû, dans cette loi du 9 mars 1918, accepter cette théorie, il n'a pas manqué de protester. La Haute Assemblée a toujours considéré que la collectivité, c'est à dire l'Etat, était responsable de la situation et devait indemniser les propriétaires.

La proposition de M. Lhopiteau consolide la thèse de l'Etat et fait supporter par une catégorie de citoyens des pertes qui proviennent d'un fait du prince.

Elle peut être grosse de conséquences, car après avoir réparti les pertes, on demandera peut-être à répartir les bénéfices.

Rejet de la proposition de loi.

La proposition de loi de M. Lhopiteau, mise aux voix,

n'est pas adoptée.

M. Henry Chéron se propose de demander au Ministre des Finances des renseignements sur les conséquences financières de la loi du 9 mars 1918 et sur celles qu'elle pourrait avoir la proposition de M. Lhopiteau, car il désire si ce dernier, demande à la Commission de faire un rapport à la tribune, donner au Sénat tous les moyens de se prononcer.

M. Lhopiteau n'insiste pas pour que M. le Rapporteur fasse un rapport à la tribune.

Cependant, il désirerait qu'un communiqué à la presse fit connaître au public le rejet de sa proposition.

M. Henry Chéron, rapporteur, s'oppose à la rédaction de ce communiqué qui pourrait créer une équivoque au moment où le ministre des Finances demande au Parlement les premiers crédits pour l'application de la loi du 9 mars 1918.

La Commission décide qu'aucun communiqué ne sera fait à la presse.

La séance est levée à quatre heures.

Le Président,

Le Secrétaire,

45^e Séance

Séance du 6 Février 1919

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 3 heures 1/2.

Sont présents : MM. Chéron, Guillier, Lhopiteau, Rouland et de Selves.

Projet de loi
complétant
l'art. 64 de la loi
du 9 mars 1918
(application de la
loi à l'Algérie)

M. le Président et pose que M. le Garde des Sceaux demande à la Commission de compléter l'article 64 de la loi du 9 mars 1918 de façon qu'un règlement d'administration publique détermine les conditions d'application de la loi à l'Algérie.

La Chambre des Députés avait, dans l'article 4 du projet de loi adopté le 10 juillet 1918, prévu cette modification mais la Commission du Sénat a rejeté en bloc ce projet de loi qui avait surtout pour but de proroger les loyers venant à échéance avant le 25 octobre 1918.

M. le Garde des Sceaux explique que la situation particulière de l'Algérie nécessite des modalités spéciales. Le Conseil d'Etat ne peut élaborer un règlement d'administration publique si la loi ne le spécifie pas.

La Commission décide de proposer au Sénat l'adoption d'un article unique qui serait ainsi conçu :

« Article unique. — Le paragraphe 1^{er} de l'article 64 de la loi du 9 mars 1918 est complété ainsi qu'il suit :

« Un règlement d'administration publique en déterminera les conditions d'application ».

M. Henry Chéron est autorisé à déposer son rapport.

Proposition de loi relative au congé dans les baux à ferme sans durée limitée.

La Commission examine ensuite la proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés le 28 décembre 1918, tendant à établir l'obligation d'un congé dans les baux à ferme sans durée limitée.

M. Henry Chéron estime que la modification apportée ainsi à l'article 1775 du code civil est très grave et que la loi du 17 août 1917 a d'ailleurs réglé la question des baux ruraux. Il lui paraît inutile de modifier le Code civil.

M. Lhopiteau appuie cette observation.

La Commission n'accepte pas cette proposition de loi.

Protestation contre le décret du 3 Févr. 1919 relatif aux baux ruraux.

M. Henry Chéron signale à la Commission qu'un nouveau décret du 3 février 1919 perpétue, en ce qui concerne les baux ruraux, le régime des moratoires auquel la loi du 17 août 1917 a mis fin.

La Commission a déjà protesté, en décembre 1917, contre un décret semblable qui avait paru résulter d'une erreur matérielle.

M. Henry Chéron demande à la Commission de saisir M. le Garde des Sceaux de cette violation de la loi.

Il en est ainsi décidé.

La séance est levée 4 heures.

Le Président,

Le Secrétaire,

46^e SéanceSéance du mardi 18 mars 1919.
Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à deux heures et demie.

Sont présents : MM. Deloncle, Lemarié, de Selves et Courroy.

Excusé : M. Henry Chéron, rapporteur.

M. le Président expose que M. Nail garde des sceaux, ministre de la justice a déposé il y a une huitaine de jours, un projet de loi réglant les droits et obligations résultant des baux d'immeubles atteints par faits de guerre ou situés dans les localités évacuées ou envahies. Ce projet a été renvoyé à la commission des loyers. M. le garde des sceaux a demandé que la commission se réunisse sans retard. M. Henry Chéron qui a bien voulu se charger du rapport n'a pu assister à la séance à cause du retour au Sénat de la question des pensions. On appellera son attention sur ce fait que le projet suppose votée la loi sur les dommages de guerre, qui ne l'est pas encore.

M. Deloncle fait observer que, jusqu'à là, on ne pourra échanger que des vœux.

La séance est levée à trois heures.

Le Président,

Le Secrétaire,

La séance est ouverte à deux heures et demie
Sont présents : MM. - Guillier, Reynald, H. Chéron
Touron, de Selves.

M. le Président expose qu'une proposition de loi votée par la Chambre le 13 mars 1919 a été renvoyée à la Commission.

Il est donné lecture de cette proposition de loi (N^o 700 de la Distribution du Sénat) qui a pour but d'assurer au locataire commerçant la faculté de se perpétuer dans le local occupé par lui, même contre le gré de son propriétaire et de le protéger contre les exigences de celui-ci.

MM. Guillier, Touron et Reynald sont hostiles à cette proposition qui ouvre au locataire un droit de priorité indéfinie. Le propriétaire devrait soumettre à l'un arbitre toutes les conditions du bail. Il semble même qu'en cas de décès, les héritiers du propriétaire soient tenus de subir les mêmes exigences.

M. le Président. Considère qu'il s'agit d'une nouvelle expropriation et que le texte de ce projet de loi n'est même pas amendable.

M. Henry Chéron, Rapporteur. Adopter ce projet de loi, serait donner le coup de grâce à la propriété individuelle.
Un texte pareil ne s'explique

pas au lendemain du vote de la loi sur les loyers, qui accorde aux commerçants, même non mobilisés, une prorogation de bail égale à la durée de la guerre, même pour les baux expirant dans 10 ou 12 ans.

Cependant il peut y avoir quelque chose à faire pour protéger les commerçants contre les prétentions de certains propriétaires. La question est à étudier, mais il faut rester dans le droit commun.

M. Guillier propose de repousser nettement ce projet de loi, pour ne pas encourager le fâcheux état d'esprit qui s'est développé depuis quelques années.

M. Henry Chéron, Rapporteur estime qu'il faut cependant agir avec prudence. A la veille des élections législatives, une refus catégorique pourrait amener les commerçants aux solutions extrêmes, c'est à dire à une entente avec les socialistes, contre la propriété individuelle.

La question n'est pas urgente, il est inutile de rapporter aussitôt ce projet de loi. Mieux vaut attendre que les élections soient terminées.

Pour M. Courson, les deux tactiques peuvent se ~~soutenir~~ mais il ne faut pas laisser croire que le Sénat pourra adopter un texte analogue.

M. Guillier, considère que cette loi est faite pour Paris, uniquement. Les

11
commerçants de province ne ont pas
de pareilles prétentions.

M. Henry Chéron, Rapporteur croit au contraire
que les commerçants sont unanimes
à réclamer cette loi. Leur opposer
un refus immédiat pourrait avoir
des conséquences fâcheuses au point
de vue des élections.

M. Requalet ne voudrait pas que le
silence du Sénat peut encourager
des réclamations aussi exagérées.

Peut être vaut il mieux déclarer
aussitôt qu'elles sont inacceptables.

M. Henry Chéron estime que ce refus
brutal au moment où la loi sur
les loyers reçoit partout une applica-
tion satisfaisante, rejettera dans la
masse des opposants, tous les commerçants.

M. Courron ne veut plus faire de
concessions qui peuvent nous conduire
à l'abîme. Il est temps de montrer
aux commerçants qu'ils se trompent.

M. Juillier serait tout disposé à
étudier les modalités permettant au
mineur, à l'interdit, à la femme
sous le régime dotal, de passer un
bail de longue durée, mais c'est
tout ce qu'il lui semble possible
de faire, sans porter préjudice à
la propriété commerciale.

M. le Président constate l'accord unanime
sur le principe même de la proposi-
tion de loi.

(La proposition de loi est repoussée en principe.)

Reste la question d'opportunité : faut-il ajourner le rapport ou faire connaître immédiatement la décision de la Commission ?

M. Henry Chéron propose d'entendre les représentants des commerçants et des propriétaires.

M. le Président y voit un danger.

Cette audition prouverait que la Commission attache de l'importance à cette proposition de loi, alors que tous les membres sont d'accord pour dire qu'elle ne supporte même pas la discussion.

Il propose de traiter cette question à une prochaine réunion de la Commission.

Cette proposition est adoptée.

Il est décidé que la Commission se réunira le vendredi 4 avril, pour terminer cette question et commencer l'étude du projet de loi relatif aux baux dans les régions évacuées ou envahies.

La séance est levée à 11 heures.

Le Président,

Le Secrétaire,

48^e Séance

Séance du vendredi 4 Avril 1919

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 2h 1/2
Sont présents: M. Boivin-Champeaux, Henry
Chéron, Rapporteur, Guillier, Lhopiteau,
Roulant, de Selves, Couron.

Sur la proposition de M. Henry
Chéron Rapporteur, la Commission
examine le projet de loi déposé par le
Gouvernement sur le bureau du Sénat
relatif aux baux d'immeubles atteints
par faits de guerre ou situés dans les
localités évacuées ou envahies.

M. le Président propose de faire
une première lecture pour voir les
différents aspects de la question.

M. Henry Chéron donne connaissance
d'une note qu'il a préparée pour servir
de base à cette discussion.

L'intitulé répond aux intentions de l'article 61 du projet
de loi voté par la Chambre et actuellement soumis au Sénat,
sur la réparation des dommages causés par les faits
de la guerre.

Cet article 61 appelait le dépôt du présent projet.

Celui-ci comporte 5 titres :

TITRE I. — Dispositions générales ;

TITRE II. — Dispositions spéciales aux baux d'immeu-
bles à destination industrielle ou commerciale ;

TITRE III. — Dispositions spéciales aux baux à ferme ;

TITRE IV. — Juridiction et procédure ;

TITRE V. — Dispositions additionnelles.

Livre premier

Dispositions générales.

L'article premier spécifie à quels immeubles et dans quelles conditions, nonobstant toutes conventions contraires, s'appliquent les dispositions de la loi, dérogoires au droit commun et au régime des lois de 1917 et 1918 sur les baux à ferme et à loyer.

L'article 2 pose en principe que le preneur, dont le bail n'a pas été résilié par application de l'article 1722, ne saurait en aucun cas être tenu des réparations ou reconstructions pour lesquelles le propriétaire est susceptible de recevoir une indemnité de dommages de guerre, mais qu'il peut exiger l'emploi de cette indemnité jusqu'à due concurrence, par le propriétaire, aux réparations de l'immeuble, sans préjudice d'ailleurs de la faculté qui lui est réservée de demander une diminution éventuelle de jouissance.

L'article 3 exonère, dans certaines conditions, le preneur des présomptions mises à sa charge par la loi, en matière d'incendie, pertes ou dégradations.

L'article 4 reporte à la promulgation de la loi le point de départ des délais de forclusion, qui aurait été fixé à une époque antérieure par les lois sur les baux existantes.

L'article 5 organise une procédure interrogatoire pour permettre réciproquement aux parties de se fixer sur leurs intentions respectives.

M. Couron fait remarquer que si le propriétaire est obligé de reconstruire son immeuble détruit totalement, c'est la négation du remploi facultatif voté par le Sénat.

M. Boirin-Champeaux ne voit pas pourquoi on n'appliquerait pas le droit commun avec de légères modifications.

M. Guillier fait observer que, malgré

15

toute sa bonne volonté, le propriétaire peut, tout en ayant touché les indemnités que lui doit l'Etat, être dans l'impossibilité de reconstruire, faute de matériaux ou de main-d'œuvre.

M. Boivin Champagneux insiste pour l'application de l'article 1722 du code civil.

M. Couron ne voudrait pas que cette loi se référât aux lois sur les loyers des 17 août 1917 et 9 mars 1918.

Il voudrait que la loi relative aux pays envahis se suffise à elle-même.

M. Henry Chéron estime au contraire qu'il faut prendre pour base ces deux lois.

M. Couron fait remarquer que la procédure de conciliation prévue à l'article 5 serait inapplicable dans des villes importantes comme Saint-Quentin où 8.000 habitants ne pourraient se présenter devant une commission arbitrale.

Il estime qu'une procédure spéciale doit être instituée et que les commissions arbitrales ne pourront fonctionner dans les pays libérés.

Livre II

Dispositions relatives aux baux d'immeubles à destination industrielle ou commerciale.

SOMMAIRE

L'article 6 donne le droit au locataire commerçant ou industriel, dont normalement le bail serait résilié par application de l'article 1722 du Code civil, pourvu qu'il lui restât au moins trois ans de bail lors de la destruction de l'immeuble, de faire reporter sur ledit immeuble reconstitué, et à compter du jour de l'achèvement des travaux, ce qui restait à courir au jour de la destruction.

L'article 7 organise une revision des loyers dans le cas du report de bail de l'article 6.

L'article 8, même si le propriétaire n'effectue pas le remploi, autorise le locataire à réclamer le maintien ou le report de son bail, du jour de la destruction, avec réduction de loyer, et lui attribue l'indemnité de dommages de guerre que ne touche pas le propriétaire, faute de remploi, à charge par lui de l'employer en travaux sur le fonds.

L'article 9 prévoit éventuellement l'attribution d'une indemnité pour perte du droit au bail en faveur du locataire commerçant ou industriel lorsqu'il n'a pu jouir du bénéfice réservé par les articles 6 et 8.

L'article 10, en cas de nécessité pour le locataire de reconstituer son outillage détruit, retarde le point de départ du délai de prorogation de l'article 56 de la loi du 9 mars 1918 jusqu'au jour où l'outillage a pu être reconstitué.

Messieurs Lapiteau et Guillier font observer qu'il ne sera pas toujours utile de respecter la disposition des lieux: il pourra y avoir dans un même immeuble, une seule boutique au lieu de deux ou trois.

M. Couron considère l'article 8 comme inapplicable et désastreux pour les

17

Finances de l'Etat.

M. Chapiteau ne veut ^{pas} que la volonté d'un seul locataire puisse empêcher le propriétaire de reconstruire son immeuble en voulant occuper le terrain sur lequel était construit l'immeuble primitif.

M. Courau s'étonne que le Gouvernement qui s'opposait à l'attribution d'une indemnité aux fonds de commerce propose aujourd'hui, à l'article 9, d'accorder une indemnité spéciale à l'industriel ou au commerçant, à raison de la perte du droit au bail.

Titre III

Dispositions relatives aux baux à ferme.

Sommaire.

L'article 11 reconnaît comme cause de résiliation le changement survenu du fait de la guerre dans la position personnelle du fermier ou les conditions de son exploitation, à tel point que dans la situation actuelle il n'aurait pas contracté.

L'article 12 déclare le fermier qui a obtenu une exonération de fermage puis a cédé son bail ou sous-loué à un prix supérieur, redevable de la différence envers son bailleur.

L'article 13 organise une prorogation spéciale en faveur du fermier privé de sa jouissance par suite de la guerre.

L'article 14 étend aux baux à ferme les dispositions des articles 6 à 9.

L'article 15 règle l'attribution des indemnités pour frais complémentaires entre bailleur et fermier.

M. Couron ne comprendrait pas que les fermiers des régions libérées fussent seuls à louer aux conditions d'avant guerre, tout en vendant leurs produits aux prix élevés qu'ils conserveront longtemps par toute la France.

Ce serait handicaper les propriétaires des régions libérées, qui perdraient ainsi des sommes considérables.

M. Boivin Champagneux appuie cette observation, d'autant plus forte, que le fermier toucherait de l'état une indemnité pour les récoltes perdues.

M. le Président fait remarquer que cet article a surtout pour but, la remise en culture rapide des terres de ces régions.

M. Couron proteste contre l'interdiction qui est faite au propriétaire, d'exploiter lui-même ses terres.

Titre IV

Juridiction et procédure.

L'article 16 détermine la juridiction compétente pour statuer sur l'application de la loi, l'organise et en fixe la procédure.

L'article 17 met, quant à la preuve de leur détresse et pour la période de non-jouissance résultant d'événements de guerre, les locataires des immeubles visés à l'article premier, sur le même pied que les mobilisés.

L'article 18 indique quelles personnes peuvent se prévaloir de la loi.

Livre V

Dispositions additionnelles.

La loi du 9 mars 1918, dans son article 35, et celle du 17 août 1917, dans son article 11, ont prescrit les mesures nécessaires pour la confection des listes d'assesseurs de commissions arbitrales,

Pour de multiples raisons, évacuation ou envahissement des communes, dispersion des conseils municipaux, difficulté de recrutement des assesseurs, etc., les prescriptions légales peuvent ne pas avoir été normalement exécutées.

Échec cependant ne peut, pour ce motif, être fait à l'application de la loi : les présentes dispositions additionnelles ont pour but, en instituant une procédure spéciale pour la confection des listes d'assesseurs, de permettre de passer outre et d'organiser quand même les commissions arbitrales, avec toutes les garanties désirables et en s'écartant aussi peu que possible du cadre normal.

M. le Président invite les membres de la Commission à étudier les textes présentés.

M. Chopiteau estime qu'une question de principe se pose : faut-il faire une loi spéciale ou faut-il, comme le demandait M. Boivin-Champeaux, s'en rapporter au droit commun ?

M. le Président constate qu'il faudra quand même apporter quelques modifications au droit commun, par conséquent une loi nouvelle est nécessaire.

M. Boivin-Champeaux propose.

qu'on prenne comme base de discussion le droit commun.

M. Escaron demande à la Commission de ne pas prendre de décision immédiate.

Il faut avant tout que les intéressés aient le temps d'étudier la question.

M. Henry Chéron propose à la Commission d'entendre à ce sujet le Garde des Baux.

La prochaine séance est fixée à Vendredi 11 avril à 2 heures.

La séance est levée à 4 heures.

Le Président,

Le Secrétaire,

49^e séance

Séance du 11 avril

Président M. Desloges
Secrétaire M. Desloges

Projet de loi relatif au congé dans les baux à ferme sans durée limitée. (Rapporté)

Le Président donne lecture de la proposition de loi adoptée par la Chambre tendant à établir l'obligation d'un congé dans les baux à ferme sans durée limitée.

Il rappelle que la Commission a déjà examiné la proposition, et s'est prononcée contre l'adoption du projet.

M. Chéron fait remarquer qu'il s'agit non d'une révision de texte, mais d'une modification du Code Civil.

M. Fiches est chargé de déposer un rapport concluant au sujet de la proposition.

Projet de loi sur la situation des acquéreurs d'habitation à bon marché par termes échelonnés.

M. le Président rappelle à la Commission qu'elle vient d'être saisie d'un projet de loi, adopté par la Chambre des députés, tendant à régler la situation des acquéreurs d'habitations de famille et de terrains, par termes échelonnés et par contrats, sous condition suspensive ~~ou~~ sous condition résolutoire.

M. Charles Deloncle explique qu'il s'agit de locataires acquéreurs de l'habitation dans laquelle ils demeurent et dont le cas n'a pas été envisagé par la loi du 9 mars 1918 sur les loyers.

Par suite de leur mobilisation, un grand nombre de ces locataires sont en retard pour le paiement de leurs redevances et sous le coup d'une véritable expropriation.

Le Gouvernement et la Chambre ont voulu les protéger et le Sénat ne peut manquer d'adopter un texte analogue.

La Commission charge M. Deloncle de lui présenter d'urgence un rapport, la question devant être résolue aussitôt que possible, à cause du terme prochain.

M. Henry Chéron expose qu'un projet de loi réglant la situation créée par la guerre aux Sociétés de Crédit immobilier, aux Sociétés d'habitation à bon marché et aux institutions prévues par la législation sur les habitations à bon marché et la petite

propriété, ainsi qu'à leurs emprunteurs et locataires acquéreurs, a été voté par la Chambre, déposé au Sénat et renvoyé à la Commission des habitations à bon marché.

M. Paul Strauss a rédigé un rapport mais la Commission des loyers doit être appelée à donner son avis sur un projet qui était prévu par l'article 63 de la loi du 9 mars 1918.

Il semble à M. Henry Chéron que tous les projets ou propositions de loi relatif aux baux doivent être soumis à la Commission si l'on veut que les textes élaborés soient tous en harmonie.

La Commission charge M. Henry Chéron de demander le renvoi pour avis de ce projet de loi à son propre examen.

Application de la
loi du 9 mars 1919

Réclamations

Plusieurs membres de la Commission sont saisis de réclamations d'où il résulterait que des ordres gouvernementaux ont été donnés pour empêcher notamment les officiers ministériels d'exécuter les sentences ordonnées par les Commissions arbitrales.

M. le Président demandera des explications à ce sujet à M. le Garde des Sceaux.

La séance est levée à 4 heures.

Le Président,

Le Secrétaire,

50^e Séance

Séance du 14 Avril 1919

Présidence de M. de Selves

La séance est ouverte à 3 heures.

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

Avis de la Comm^{on}

sur le pr. de loi

relatif à la situation

des habitations à

bon marché

(N° 183 - 1919)

M. Henry Chéron donne connaissance de l'avis qu'il propose à la Commission de donner sur le projet de loi relatif à la situation des Sociétés de crédit immobilier et des Sociétés d'habitation à bon marché, rapporté par M. Strauss.

Il conclut par un avis favorable, tout en interprétant, conformément à l'équité et au bon sens, l'article 3 du projet de loi.

M. Henry Chéron est autorisé à déposer cet avis. (N° 183 - 1919, annexé au procès-verbal de la séance du 14 avril 1919)

Rapport de M. Ch.

Deloncle sur le

pr. de loi relatif

aux acquéreurs

d'habit.^{ions} à bon

marché par termes

échelonnés.

(N° 175 - 1919)

M. Charles Deloncle donne lecture de son rapport sur le projet de loi tendant à régler la situation des acquéreurs d'habitations de famille et de terrains, par termes échelonnés et par contrats, sous condition suspensive ou sous condition résolutoire.

Après avoir exposé la situation faite à ces locataires-acquéreurs qui sont menacés de déchéance et de perdre la totalité de leurs versements, M.

Charles Deloncle étudie le texte voté par la
Chambre.

Ce projet de loi aurait gagné à être modifié
mais, étant donné l'urgence, la Commission a
préféré l'accepter.

Les articles 1, 2 et 3 prévoient les cas où les con-
trats signés seront résolus et les conditions de
cette résolution.

L'article 4 vise le cas où le contrat n'est pas
résolu : les clauses de déchéance verront leurs
effets suspendus jusqu'à six mois après la fin des
hostilités.

Les articles 5 et 6 déterminent les conditions
d'application de la loi.

La Commission approuve le rapport présenté
par M. Charles Deloncle et le charge d'en
demander la discussion immédiate.

La séance est levée à 4 heures.

Le Président,

Le Secrétaire,

51^e Séance

Séance du jeudi 22 Mai 1919
Présidence de M. de Selves

La séance est ouverte à deux heures et demie, sous la présidence de M. de Selves.

Sont présents : MM. Henry Cheron, Guillier, de Las Cases et de Selves.

Désignation de M. Guillier comme rapporteur de la prop. de loi sur la propriété commerciale.

M. le Président propose à la Commission de désigner le rapporteur de la proposition de loi relative à la protection de la propriété commerciale.

M. Guillier est désigné pour rédiger ce rapport dans le sens indiqué lors d'une précédente séance.

Projet de loi relatif aux baux en pays envahis.

M. le Président expose qu'il est saisi de diverses réclamations relatives au retard apporté au vote du projet de loi relatif aux baux d'immeubles atteints par les faits de guerre ou situés dans les régions évacuées ou envahies.

M. Henry Cheron, rapporteur, a été saisi de demandes analogues de la part des intéressés.

M. le Président propose à la Commission de reprendre la discussion de ce projet de loi et de la terminer le plus tôt possible.

Il en est ainsi décidé.

La Commission procède à l'examen des articles du projet de loi.

Le texte présenté par le Gouvernement est adopté en principe, sous réserve des modifications qu'une seconde lecture

pourra suggérer.

M. Guillet attire l'attention de la Commission sur l'article 7 et sur les situations que la reconstruction de l'immeuble peut créer si, au lieu de deux magasins, par exemple, le propriétaire n'en aménage plus qu'un seul. Quel sera celui des deux locataires primitifs qui aura droit à la jouissance du magasin unique ?

M. H. Chéron, rapporteur, étudiera la question et présentera un texte spécial.

La séance est levée à trois heures et demie.

Le Président,

Le Secrétaire,

52^e Séance

Séance du 25 Juin 1919

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 3 heures.

Sont présents :

MM. Bouvin - Champeaux, H. Chéron, Guillet, Petitjean, Reynald, de Selves et Couron.

M. le Président donne connaissance d'une lettre de

la Société des Agriculteurs de France qui demande à être entendue par la Commission au sujet du projet de loi relatif aux baux en pays envahis.

Il est décidé que M. Henry Chéron, rapporteur, recevra les délégués de cette Société.

Proj. de loi relatif aux baux des pays envahis (2^e lecture)

La Commission aborde, en seconde lecture, l'examen du projet de loi réglant les droits et obligations des propriétaires et des locataires des pays envahis.

art. 1^{er} (adopté)

L'article 1^{er} est adopté sans modification. Il est ainsi conçu :

Article premier
Sans préjudice des règles édictées par le Code civil au titre du louage et par les lois des 18 juillet 1889, 17 août 1917, 9 mars 1918 et 4 janvier 1919, les baux concernant les immeubles atteints par des dommages visés à l'article 2 de la loi du 17 avril 1919, ou situés dans les localités qui ont été occupées par l'ennemi ou qui ont été évacuées par ordre ou sur l'avis de l'autorité, sont régis, nonobstant toutes clauses et conventions contraires antérieures au 4 août 1914, par les dispositions exceptionnelles et temporaires ci-après.
Toutefois, demeurent valables les conventions contraires librement conclues depuis le 4 août 1914, sous réserve qu'aucun fait nouveau, né de la guerre, ne soit survenu qui ait modifié l'état de l'immeuble.

Article 2 (adopté)

M. Touron propose de modifier le texte de l'article 2 présenté par le Gouvernement. Tout d'abord, il veut porter et spécifier que le emploi est facultatif et que l'indemnité permet de pourvoir aux réparations et reconstruction.

Au 2^e paragraphe, il propose d'indiquer que le propriétaire ne doit pas être obligé d'emprunter si l'indemnité ne couvre pas tous les frais de reconstruction. M. Touron voudrait enfin ne pas prévoir qu'une réduction de loyer sera accordée s'il y a diminution de jouissance.

M. Boivin-Champeaux accepte les amendements

proposés et réclame l'application du droit commun en cas de non reconstruction ou de diminution de jouissance.

M. H. Chéron rapporteur, se rallie aux propositions de M. Touron, sauf en ce qui concerne la non réduction de prix consécutive à une diminution de jouissance.

L'article 2 est finalement adopté dans la forme suivante:

Article 2.

Lorsque les dégradations aux constructions ou les destructions d'immeubles ouvrent droit à une indemnité réglée par la loi sur la réparation des dommages causés par les faits de la guerre, le propriétaire — s'il procède à la reconstitution des immeubles — reste seul chargé des réparations ou reconstructions auxquelles l'indemnité permet de pourvoir.

Le preneur qui, en cas de destruction partielle de l'immeuble, opte pour la continuation du bail, ne peut exiger pour les réparations, d'autres ni plus amples travaux que ceux correspondant à l'emploi total des acomptes, avances ou indemnités alloués en toute propriété au propriétaire, sans préjudice toutefois des réductions de paix, en cas de diminution de jouissance.

Le bailleur est réputé satisfaire aux obligations mises à sa charge par les articles 1719 et 1720 du Code civil en justifiant de ses diligences à l'effet d'obtenir les avances, acomptes et indemnités auxquels il a droit en vertu des lois et règlements sur la réparation des dommages de guerre.

Les articles 3 et 4 sont adoptés sans observation.

Ils sont ainsi conçus :

Article 3
(adopté)

ART. 3.

Les présomptions établies par les articles 1732, 1733 et 1734 du Code civil et par l'article 4 de la loi du 18 juillet 1889 ne sont pas applicables en cas de dégradations, pertes et incendies se rattachant aux événements de guerre ou survenus pendant l'occupation ennemie ou la durée de l'évacuation du preneur.

Article 4
(adopté)

ART. 4.

Les délais de forclusion prévus par les lois du 17 août 1917, du 9 mars 1918 et du 4 janvier 1919 ne commencent à courir qu'à dater de la promulgation de la présente loi, à moins que, par l'effet desdites lois, ils n'aient un point de départ postérieur à cette promulgation.

Article 5
(adopté)

M. Touron estime que l'art. 5 est capital pour la remise en culture des terres des régions sinistrées. Il faut

que les intéressés se fassent connaître le plus tôt possible leurs intentions réciproques: un délai de trois mois leur suffit et l'idéal serait que chaque partie puisse demander à l'autre, par lettre recommandée, de lui faire connaître ses projets.

M. Henry Chéron trouve cette procédure trop sommaire. Il faut un juge parvenu à une conciliation. La Commission adapte le 1^{er} paragraphe proposé par le Gouvernement en spécifiant que les parties comparaisent devant le « Président » de la Commission arbitrale.

M. Henry Chéron propose qu'un délai de six mois soit accordé pour faire connaître ses intentions,

M. le Président rappelle que la loi sur les dommages de guerre accorde deux ans pour le rempli mais qu'il est spécifié qu'une loi règlera les difficultés pendantes entre propriétaires et locataires. Il est donc possible, ici, de préciser un délai relativement court: six mois lui semble raisonnable.

M. Touron rappelle la situation particulière des sinistrés de la région de l'Occident et du Nord: les propriétaires ne possèdent que la terre, les bâtiments appartiennent aux exploitants. L'intérêt des parties est donc d'être fixés rapidement sur leurs intentions réciproques.

M. le Président fait observer que tant qu'un propriétaire ne connaîtra pas le montant des indemnités qu'il aura à recevoir, il sera peut-être indécis. Il faut une juridiction qui s'inspirera de toutes les conditions de fait et de lieu avant de se prononcer. On comprend que le Gouvernement

ait, dans son texte, laisse au Président de la Commission arbitrale le soin de fixer ce délai.

M. Touron, faisant preuve de conciliation, accepte un délai de six mois.

L'article 5, ainsi modifié, est adopté. En voici le texte :

Article 5.

Dès la promulgation de la présente loi, chacune des parties au bail peut appeler l'autre devant le président de la commission arbitrale des loyers en vue de lui faire préciser ses intentions, au sujet soit de la résiliation du bail, soit du emploi, soit de l'usage des droits qu'elle tient de la présente loi.

Le président fixe, après audition des parties, en tenant compte de la situation de chacune d'elles et des obstacles de fait qui peuvent l'empêcher de prendre parti, le délai dans lequel elles seront tenues de déclarer leur intention, sans que ce délai puisse excéder six mois.

Article 6.

(adopté)

M. Touron fait préciser, à l'article 6, qu'il s'agit d'immeubles « bâtis ».

L'article 6, ainsi complété, est adopté :

TITRE II

Dispositions relatives aux baux d'immeubles à destination industrielle ou commerciale.

ART. 6.

Le preneur d'un immeuble bâti à destination commerciale ou industrielle atteint par un fait de guerre peut demander que l'effet du bail soit reporté sur cet immeuble reconstitué à l'aide de l'indemnité versée par l'État.

Il ne peut exercer ce droit que s'il restait au moins trois années à courir sur le bail au jour de la détérioration ou de la destruction de l'immeuble.

Le bail reprend son effet sur l'immeuble reconstitué à dater du jour de l'achèvement des travaux et pour la durée qui restait à courir sur le bail au moment où s'est produit le fait donnant lieu à résiliation.

Article 7

(adopté)

L'article 7 est adopté avec des modifications de détail. Il est ainsi conçu :

Article 7.

Si, de l'état de l'immeuble à la suite de la reconstitution, il résulte pour le preneur une diminution de jouissance, par rapport à l'état antérieur de la chose louée, il peut demander une réduction proportionnelle du prix du bail.

Si, après la reconstitution, la valeur locative de l'immeuble est augmentée par suite de dépenses effectuées par le propriétaire, en sus des indemnités de dommages de guerre, le preneur, en demandant le report du bail doit s'engager à payer un supplément de loyer proportionnel à cette augmentation de valeur locative.

Ce supplément ne peut être inférieur à l'intérêt légal des sommes déboursées par le propriétaire en sus de l'indemnité de dommages de guerre.

Les articles 7, 8, 9 et 10 sont adoptés avec de légères modifications. Ils sont ainsi conçus :

*Articles 8, 9
et 10 (adoptés)*

ART. 8.

Si le propriétaire n'effectue pas le emploi, le preneur peut néanmoins demander le maintien ou le report du bail sur ce qui subsiste de la chose louée, pour la durée restant à courir au jour de la destruction avec une réduction de prix proportionnelle à la diminution de jouissance résultant de l'état actuel de l'immeuble.

Il a droit, en ce cas, à l'attribution de la partie de l'indemnité de dommages de guerre que le propriétaire ne touche pas par suite du défaut de emploi, à charge de l'employer en travaux de reconstitution sur le fonds loué.

ART. 9.

Lorsque l'interdiction de emploi dans l'intérêt public, ou le mode de emploi adopté par le propriétaire, rendent impossible pour le preneur le report des effets du bail dans les conditions prévues aux articles précédents, il peut lui être alloué une indemnité de dommages de guerre pour le préjudice subi par lui du fait de la perte du droit au bail dans les conditions déterminées par l'article 65 de la loi du 17 avril 1919.

ART. 10.

Lorsque l'immeuble n'a pas subi de dégâts, ou lorsque dans le cas de destruction partielle prévu par l'article 1722 du Code civil, le preneur a opté pour la continuation du bail, il peut demander, si l'outillage industriel ou commercial qui garnissait les lieux loués a été détruit, que le point de départ du délai de prorogation établi par l'article 56 de la loi du 9 mars 1918, soit fixé au jour où cet outillage aura pu être reconstitué.

Article 11
(adopté)

M. Touron propose deux amendements relatifs à la résiliation.

Ces amendements sont adoptés et l'article 11 est rédigé comme suit :

TITRE III

Dispositions relatives aux baux à ferme.

ART. 11.

La résiliation du bail peut être demandée par le fermier qui justifie que la guerre a modifié, soit sa position personnelle, soit les conditions de son exploitation, dans une mesure telle qu'il est évident que dans sa situation actuelle il n'aurait pas contracté.

La résiliation peut être demandée par le bailleur, s'il justifie que le preneur n'est plus en état d'assurer l'entretien et l'exploitation normale des biens loués.

La résiliation est de droit à la demande de l'une des parties si l'autre partie n'affecte pas l'indemnité, afférente à l'exploitation, qui lui est allouée en matière immobilière, à la réparation des dommages immobiliers causés à cette exploitation.

Article 12
(adopté)

L'article 12, ainsi conçu, est adopté :

ART. 12.

Si le fermier qui a obtenu, par décision de la commission arbitrale ou par convention amiable, des réductions ou exonérations de fermage, vient à sous-louer au cours du bail les immeubles affermés à un prix supérieur à celui de son propre fermage, tel qu'il a été réduit, il est tenu de payer au propriétaire les fermages dont il est exonéré, à concurrence de la différence existant entre le prix de son bail réduit et le prix de la sous-location.

Article 13
(adopté)

M. Touron propose une nouvelle rédaction de l'article 13. Il comprend que le fermier remettant en culture des terres bouleversées n'ait pas à payer de fermage pendant quelques années mais il n'est pas possible de décider que le bail sera prorogé pour neuf ans, à partir de la première année

de récolte, aux conditions d'avant-guerre. Les dépenses de remise en état des terres incombent à l'Etat, le fermier n'aura pas de frais exceptionnels à supporter.

M. Henry Chéron voit dans cette longue prorogation une prime à la reconstitution des terres. Tout au plus, peut-on réduire à six ans la prorogation du bail.

M. Touron voudrait que cet encouragement à la remise en culture soit supporté par l'Etat et non par le propriétaire.

M. Reynald suggère comme point de départ de la prorogation « la prise de possession » et non l'année de la première récolte qui sera difficile à déterminer.

Cette modification est acceptée, ainsi que la prorogation de six années.

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

ART. 13.

Le preneur peut, à la condition d'affecter à la reconstitution de son exploitation le montant des indemnités qui lui sont allouées pour les dommages immobiliers qu'il a personnellement subis, demander que le bail soit prolongé pour une durée égale au temps pendant lequel il a été privé, par suite d'événements de guerre, de la jouissance de la chose louée.

Toutefois, si, la terre ayant subi des dommages exigeant des travaux de remise en état échelonnés sur plusieurs années, le fermier opte, néanmoins, pour la continuation du bail, celui-ci continué ou prolongé, ne pourra prendre fin avant l'expiration des six années qui suivront la reprise de possession.

La durée des baux conclus avant le 1^{er} août 1914, dont l'exécution n'a pas commencé à la date convenue par suite de la guerre et dont le fermier demande le maintien, part de l'époque à laquelle la jouissance effective a pu commencer.

Les articles suivants sont adoptés, avec quelques

modifications de détail

Il sont ainsi conçus :

Article 14
(adopté)

ART. 14.

Sont applicables aux baux à ferme, sous réserve des dispositions de l'article précédent, les articles 6 à 9 de la présente loi.

Article 15
(adopté)

ART. 15.

En cas de continuation du bail, l'indemnité correspondant aux frais de la remise de la terre en son état d'exploitation ou de productivité antérieur est versée au fermier qui doit compte au propriétaire de son emploi.

En cas de résiliation du bail, le propriétaire, s'il reprend l'exploitation par lui-même ou en association, a droit à une indemnité de dommages de guerre égale à la différence entre la valeur du cheptel mort et vif nécessaire à l'exploitation du fonds à la veille de la mobilisation et la valeur de remplacement dudit cheptel au jour de la fixation de l'indemnité.

Il a le droit, en outre, de faire opposition sur l'indemnité allouée au fermier sortant en vue d'obtenir l'attribution à son profit de la partie de cette indemnité correspondant aux pailles, récoltes et autres meubles qui, aux termes de la loi ou de la convention devaient être laissés par le fermier sur le fonds loué, à l'expiration du bail.

Dans le cas où l'immeuble donné à bail est acquis par l'État en vertu de la loi du 17 avril 1919, le fermier peut faire opposition sur l'indemnité allouée au propriétaire en vue d'obtenir l'attribution à son profit de la partie de cette indemnité qui correspondrait à la valeur des engrais, travaux et impenses mis en terre par lui, antérieurement à la cessation de jouissance pour maintenir ou augmenter la productivité du sol pendant la durée restant à courir jusqu'à l'expiration normale du bail.

TITRE IV

Juridiction et procédure.

Article 16
(adopté)

ART. 16

Toutes les contestations, auxquelles donne lieu l'application de la présente loi, sont portées devant la commission arbitrale des loyers, statuant dans les conditions et suivant la procédure déterminées par la loi du 9 mars 1918.

Toutefois, dans les instances relatives à l'application du titre 3, ladite commission, réunie en sessions spéciales, sera composée, outre le président, de deux propriétaires ruraux et deux fermiers, métayers ou preneurs de biens ruraux.

A cet effet, avant l'ouverture de chaque session spéciale, il sera, par le président de la commission arbitrale des loyers et dans les formes et délais fixés à l'article 38 de la loi du 9 mars 1918, procédé au tirage au sort de deux assesseurs titulaires et de trois assesseurs suppléants de chaque catégorie, sans condition de domicile, sur l'ensemble des listes établies, en exécution de l'article 11 de la loi du 17 août 1917, dans les communes dépendant de la circonscription arbitrale des loyers correspondante. Copie certifiée de ces listes sera transmise par le juge de paix de chaque canton au greffe du tribunal civil de l'arrondissement dans la huitaine de la promulgation de la présente loi, ou de leur confection si elle est postérieure à cette promulgation.

ART. 17.

Sont, pour l'application des articles 14 et 15 de la loi du 9 mars 1918, assimilés à des mobilisés, les locataires des immeubles visés à l'article premier qui justifieront avoir été privés, par suite d'événements de guerre, de la jouissance des lieux loués.

Le bénéfice de cette assimilation ne leur est acquis que pour le temps correspondant à la durée de la situation de fait ayant mis obstacle à leur jouissance.

ART. 18.

Sont seules admises au bénéfice de la présente loi les personnes indiquées à l'article 3 de la loi sur la réparation des dommages causés par les faits de la guerre.

TITRE V

Dispositions additionnelles.

ART. 19.

Dans les cas où les listes préparatoires d'assesseurs des commissions arbitrales des loyers, prévues à l'article 33 de la loi du 9 mars 1918, n'auront pu être constituées pour un motif quelconque dans les délais normaux, le premier président de la Cour d'appel peut, par ordonnance, prescrire la constitution de ces listes suivant les règles établies par les articles suivants.

Article 17
(adopté)

Article 18
(adopté)

Article 19
(adopté)

Article 20
(adopté)

ART. 20.

Les listes préparatoires sont dressées, dans chaque canton, par une commission composée du juge de paix, président, des suppléants du juge de paix et des maires de toutes les communes du canton.

Pour chaque commune le maire, s'il est empêché, est remplacé par un adjoint ou, à défaut, par un conseiller

municipal pris dans l'ordre du tableau, ou à défaut par un délégué spécial nommé par le préfet.

La Commission est convoquée par le président dans la huitaine qui suit la réception de l'ordonnance du Premier Président. Elle délibère valablement, quel que soit le nombre des membres présents.

Article 21
(adopté)

ART. 21.

Le nombre des propriétaires, locataires patentés et locataires non patentés, à porter sur les listes préparatoires, est calculé conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi du 9 mars 1918, par rapport à chaque commune, mais, ce nombre fixé, les assesseurs peuvent être pris dans tout le canton, en cas de nécessité. La Commission constate d'ailleurs valablement l'impossibilité de fournir des listes complètes.

Article 22
(adopté)

ART. 22.

Les listes préparatoires sont transmises conformément aux prescriptions de l'article 35 de la loi du 9 mars 1918.

Dans le cas où le nombre total des propriétaires, locataires patentés et locataires non patentés, portés sur les listes préparatoires, est insuffisant pour permettre de tirer au sort le nombre prévu par l'article 35, alinéa 6, pour la formation des listes définitives, cette impossibilité est constatée par ordonnance du premier président qui autorise le tirage au sort d'un nombre réduit d'assesseurs, sans pouvoir descendre au-dessous de la moitié des chiffres fixés, par la disposition précitée de l'article 35 pour chacune des catégories.

Article 23
(adopté)

ART. 23.

Dans tous les cas où il y a lieu à l'application de la présente loi, la commission d'arrondissement chargée de la confection des listes définitives d'assesseurs délibère valablement, dès sa première réunion, quel que soit le nombre des membres présents.

Article 24
(adopté)

ART. 24.

Dans les cas où les listes d'assesseurs des commissions arbitrales des baux ruraux, prévues à l'article 11 de la loi du 17 août 1917, n'ont pu être constituées pour un motif quelconque dans les délais normaux, il est procédé comme aux articles 19 et 20 de la présente loi.

Article 25
(adopté)

ART. 25

Le nombre des propriétaires ruraux et des fermiers, métayers et preneurs de biens ruraux, à porter sur les listes cantonales, est calculé conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 17 août 1917 par rapport à chaque commune, mais à défaut d'éléments particuliers dans chaque commune, les assesseurs peuvent être désignés sur l'ensemble du canton. La Commission constate d'ailleurs valablement l'impossibilité de fournir des listes complètes.

M. Henry Chéron, rapporteur, fait connaître à la Commission les revendications des propriétaires ruraux des pays envahis qui réclament une indemnité spéciale. Jusqu'ici, les propriétaires d'immeubles bâtis ont seuls droit à indemnité d'après la loi du 9 mars 1918.

La question se pose de savoir s'il faut aller plus loin pour les pays envahis.

M. le Président considère qu'il faut avant de prendre une décision, ~~par~~ demander l'avis du Gouvernement.

M. Guillier demande si les pertes subies par

Les propriétaires ruraux des régions envahies ne sont pas indemnisés par la loi des dommages de guerre.

M. Reynald explique que ce sont là des dommages indirects dont la loi des dommages de guerre ne se préoccupe pas.

M. H. Chéron expose la thèse des sinistrés : les propriétaires ruraux des pays envahis vont se trouver dans une situation défavorable par rapport à ceux du reste de la France qui ont toujours loué leurs terres. M. H. Chéron leur accorderait volontiers une indemnité de 50 % de leurs pertes.

M. Reynald appelle l'attention de la Commission sur les répercussions de cette décision : des quantités de sinistrés demanderont la réparation de dommages indirects de même nature.

M. le Président craint que l'examen de cette question retarde le vote de la loi.

M. H. Chéron propose de la réserver et d'entendre le Gouvernement. Il en est ainsi décidé.

M. Henry Chéron est chargé de rédiger son rapport et de le soumettre à la Commission.

La séance est levée à six heures.

Le Président,

Le Secrétaire,

53^e Séance.

Séance du 9 Juillet 1919

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 4 heures.

Sont présents : MM. Chéron, Guillier, de Las-Cases, Lhopiteau, de Selves et Touron.

M. Henry Chéron expose à nouveau les revendications formulées par les propriétaires ruraux des pays envahis. Le Gouvernement, consulté par lui, va faire connaître son point de vue à la Commission

M. le Président propose de saisir officiellement de la question le Garde des Sceaux et le Ministre des Finances en leur faisant remarquer que le projet de loi est urgent.

Il en est ainsi décidé.

Proposition de loi prorogeant les baux et locations verbales conclus entre le 1^{er} août 1914 et le 9 mars 1918.

La Commission examine la proposition de loi votée le 27 juin 1919 par la Chambre des Députés tendant à proroger les ^{baux et} locations verbales contractés entre le 1^{er} août 1914 et le 9 mars 1918.

M. Henry Chéron expose la question : la loi du 9 mars 1918 a prorogé les baux en cours au 1^{er} août 1914 mais la proposition de loi actuelle va beaucoup plus loin. Elle proroge les baux, locations verbales et tacites reconductions intervenues en renouvellement de ceux en cours au 1^{er} août 1914 et qui sont intervenus postérieurement à cette date. Elle accorde une prorogation aux locataires maintenus en possession des lieux loués par application de l'article 18 de la loi du 9 mars 1918. Enfin, elle proroge, dans

le département de la Seine tous les baux et locations verbales conclus du 1^{er} août ¹⁹¹⁴ au 9 mars 1918 même quand il ne s'agit pas de renouvellements ou de tacites reconductions.

De plus, dans les villes surpeuplées, une décision du Président de la Commission arbitrale suffit pour accorder les mêmes prorogations.

Cette proposition de loi, inspirée par la crise actuelle du logement, est extrêmement grave.

Les pouvoirs publics, inquiets, empêchent à Paris l'exécution des Sentences arbitrales et désirent entrer dans la voie tracée par la Chambre des Députés. Il serait nécessaire d'entendre à ce sujet le Garde des Sceaux.

C'est ce que propose M. Henry Chéron.

M. Lhopiteau voudrait, avant d'entendre le Gouvernement, décider que la Commission ne passera pas à la discussion des articles. Il ne peut remettre en question les principes de la loi du 9 mars 1918.

M. de Las Cases n'admet pas qu'on puisse revenir sur les contrats passés en connaissance de cause pendant la guerre et qu'on impose aux propriétaires les prix de 1914.

M. Courron ne comprend pas qu'on veuille faire une législation spéciale pour Paris.

Il estime également qu'en maintenant tous les locataires dans leurs logements, on aggrave la crise actuelle.

M. Guillaud partage l'opinion de ses collègues

mais il rappelle que la Cour de Cassation, en interprétant la loi du 7 mars 1918 dans un sens étroit, a créé des inégalités choquantes. D'après elle, les baux renouvelés depuis le 1^{er} août 1914 n'ont pas droit à la prorogation.

M. Henry Chéron ne peut suivre M. Lhopiteau qui risque de mécontenter la Chambre et le Gouvernement. Mieux vaut adopter ce qui est acceptable dans ce projet de loi et entendre le Garde des Sceaux.

Peut-être pourrait-on accorder aux Commissions arbitrales le soin de se prononcer sur les prorogations suivant les cas d'espèces.

M. Lhopiteau accepte cette procédure tout en craignant qu'elle n'entraîne la Commission beaucoup trop loin.

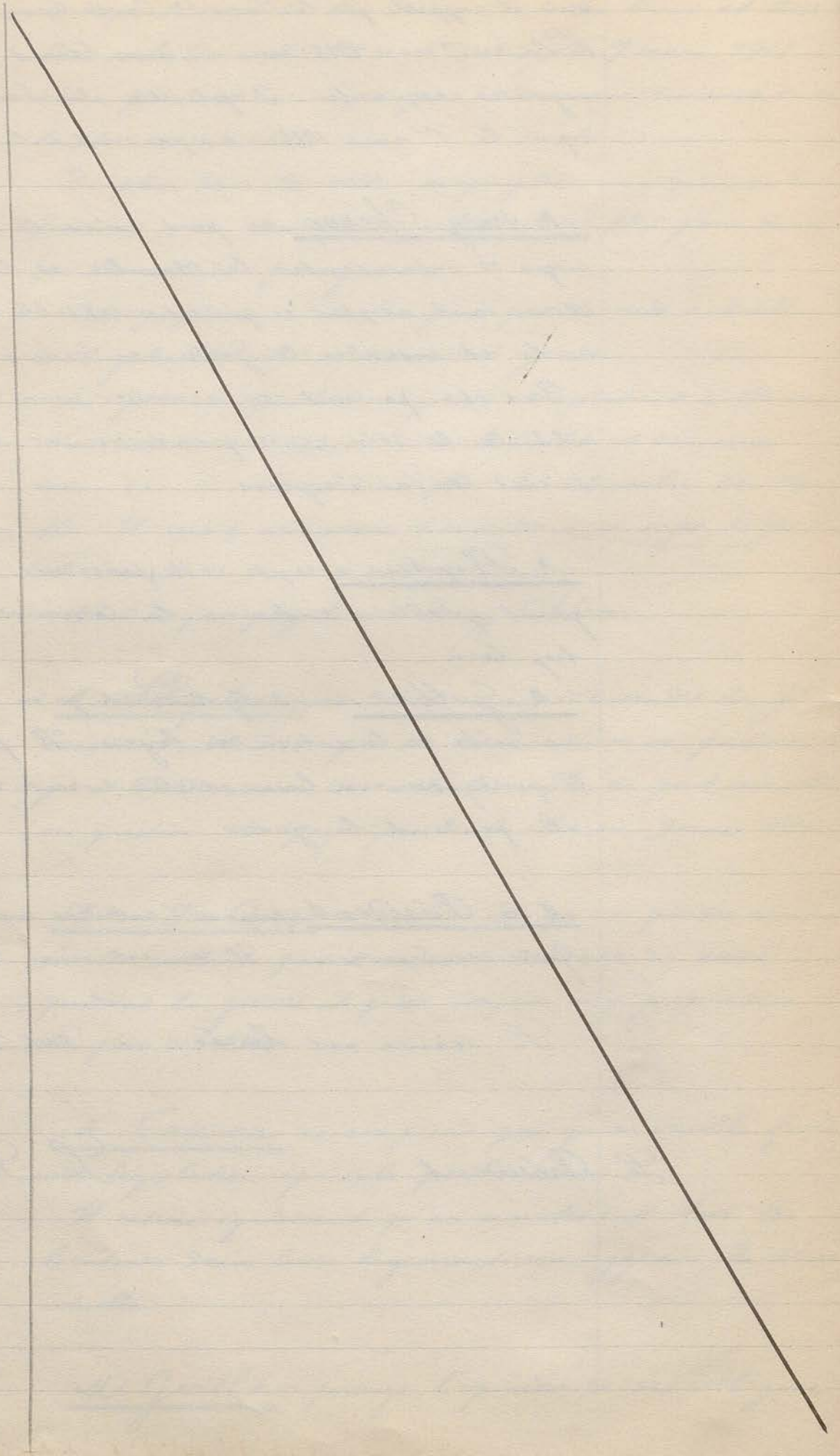
M. Guillaud craint également qu'on n'aboutisse à une sorte de taxation des loyers. Il préfère accorder la prorogation aux baux conclus avant 1914 et renouvelés pendant la guerre.

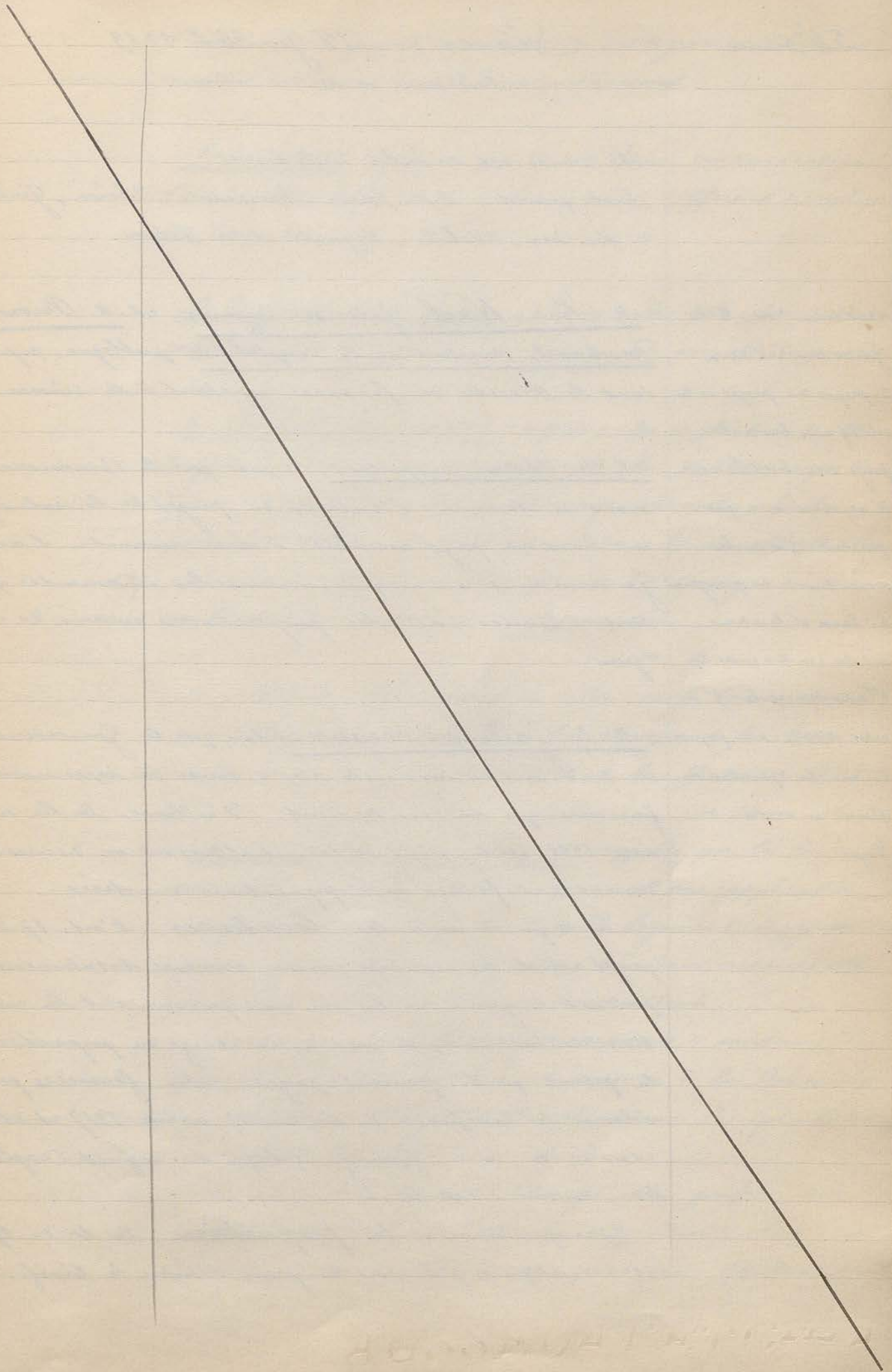
M. le Président propose d'entendre avant tout le Garde des Sceaux. Il en est ainsi décidé.

La séance est levée à six heures.

Le Président,

Le Secrétaire,





5^e Séance

Séance du 18 Juillet 1919

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 3 heures.

Sont présents : M.M. Boivin-Champeaux, Chéron, Guilliet, de Las-Cases, Michel, Reynald et de Selves.

Audition de M. le
Garde des Sceaux
à propos du projet de loi
relatif aux baux de
pays envahis (Indemn.
à accorder aux pro-
priétaires), et de la
proposition de loi prorogeant
les baux et locations
verbales conclus entre le
1^{er} août 1914 et le 9
mars 1918, et du proj. de
loi sur la spéculation
illicite en matière de
loyers.

M. Louis Nail, Garde des Sceaux, et M. Privat-Deschanel, directeur de la Comptabilité publique, représentant le Ministre des finances, assistent à la séance.

M. H. Chéron, rapporteur, expose que la Commission, avant de terminer l'examen du projet de loi relatif aux baux en pays envahis, a voulu connaître l'avis du Gouvernement en ce qui concerne les indemnités qui sont réclamées par les propriétaires ruraux de ces régions.

M. le Garde des Sceaux déclare que le Gouvernement ne peut entrer dans cette voie à cause des répercussions financières qui en découleraient. D'ailleurs, la loi du 9 mars 1918 et le projet de loi actuellement en discussion donnent satisfaction aux populations sinistrées :

En ce qui concerne les locataires, l'art. 17 du projet actuel les considère comme exonérés totalement pendant la guerre et les six mois qui suivront la cessation des hostilités, ou met à la charge du propriétaire la preuve qu'ils peuvent payer. Les fermiers peuvent réclamer le bénéfice de la loi du 17 août 1917 et être exonérés de leur fermage s'il y a eu déficit d'exploitation, comme c'est le cas.

En ce qui concerne les propriétaires, la loi du 9 mars 1918 s'appliquera ; il serait dangereux d'étendre le bénéfice de

48

L'indemnité aux propriétaires ruraux des régions envahies car ceux de l'intérieur la réclameraient aussitôt.

M. H. Chéron réplique que la situation des deux catégories n'est pas la même et qu'un traitement différent s'explique très bien.

M. le Garde des Sceaux ajoute que les ministres intéressés sont unanimes à se prononcer contre une nouvelle indemnité.

M. Privat-Deschanel confirme les explications de M. le Garde des Sceaux et rappelle que la loi des dommages de guerre ne répare pas les ~~p~~ dommages indirects. Si les propriétaires ruraux étaient indemnisés, les industriels, les commerçants et même les salariés de tous genres seraient en droit de réclamer une compensation.

M. Privat-Deschanel se retire et la Commission reprend l'examen du projet de loi prorogeant les baux conclus entre le 1^{er} août 1914 et le 9 mars 1918.

M. le Garde des Sceaux rappelle que la loi du 9 mars 1918 a reçu, surtout en province, une application satisfaisante. Cependant la crise du logement s'aggrave de jour en jour, des incidents ont eu lieu dans certaines villes et il est à craindre qu'ils ne se renouvellent.

C'est ce qui a amené le Gouvernement à soutenir la proposition de loi actuellement soumise à la Commission et à déposer un projet de loi réprimant la spéculation en matière de loyer.

La même crise sévit à l'étranger et, parfois, on a recours à la taxation et à la réquisition. Nous n'en sommes pas là, en France, mais peut-être faudra-t-il

prendre des mesures analogues

M. le Garde des Sceaux demande à la Commission d'adopter le texte voté par la Chambre.

M. Henry Chéron estime qu'on va rendre impossible le rôle du propriétaire

M. Henry Michel cite un cas d'espèce : avec les charges actuelles, le loyer d'un immeuble restant ce qu'il était avant la guerre, le propriétaire touche 1% environ de ses capitaux. Pour rapporter 4,50% (comme en 1914) le loyer doit être augmenté de 50%.

S'il s'agit de construire une maison, il faut alors prévoir des loyers doubles de ceux dont on aurait pu se contenter en 1914.

M. le Président rappelle à la Commission que le Gouvernement a déposé, sur le bureau du Sénat, un projet de loi relatif à la répression de la spéculation sur les denrées alimentaires et, également, de la spéculation illicite sur les loyers.

La Commission a un avis à donner sur cette seconde partie. Elle serait heureuse d'entendre les explications de M. le Garde des Sceaux.

M. le Garde des Sceaux expose qu'il faut réprimer la spéculation sur les loyers en laissant aux tribunaux la plus grande latitude.

M. le Président voit dans ces dispositions une sorte de taxation des loyers et l'obligation de louer.

M. Guillier préférerait une taxation bien définie car avec le texte proposé, on ne saura jamais si on ne tombe pas sous le coup de la loi.

45

M. le Président trouve ce projet de loi très dangereux par son imprécision et ses sanctions : on refuse les circonstances atténuantes et le sursis au propriétaire poursuivi, sans même déterminer les conditions du délit.

Il demande à M. le Garde des Sceaux s'il s'opposerait à une disjonction qui permettrait à la Commission des Loyers d'étudier de plus près cette question.

M. le Garde des Sceaux accepterait la disjonction si l'examen de ce texte ne doit pas être différé. Il veut pouvoir donner à la Chambre l'assurance que la disjonction n'est pas une fin de non recevoir.

M. le Président déclare que la Commission fera toute diligence dans son examen.

M. le Garde des Sceaux remet à M. le Président un dossier relatif aux diverses législations étrangères sur les loyers. Il est décidé que ces documents seront dactylographiés et qu'un exemplaire sera remis à chacun des Membres de la Commission.

M. le Président remercie M. le Garde des Sceaux de ses explications.

La séance est levée à cinq heures.

Le Président,

Le Secrétaire,

55^e Séance

Séance du 22 juillet 1919

Présidence de M. de Selves

La séance est ouverte à 2 h. 1/2.

Sont présents : M.M. H. Chéron, Boivin-Champeaux, Guilliet, de Las-Cases, H. Michel, Petitjean, Reynald, Touron et de Selves.

M. le Président rappelle que le Gouvernement s'oppose à l'octroi de nouvelles indemnités aux propriétaires ruraux des pays envahis.

La Commission est unanime à considérer que la responsabilité financière du Gouvernement est trop lourde pour qu'elle puisse passer outre. En conséquence, la question de cette indemnité est laissée de côté.

Propos. de loi sur

la prorogation des
baux.

La Commission aborde l'examen de la propos. de loi relative à la prorogation des baux conclus après le 1^{er} août 1914.

M. H. Chéron propose d'accepter cette prorogation pour les baux renouvelés par tacite reconduction.

M. de Las Cases fait préciser que le prix de location doit être celui d'avant-guerre.

M. Henry Chéron est autorisé à préparer son rapport et à le soumettre à la Commission.

La séance est levée à 3 heures.

Le Président,

Le Secrétaire,