

V  
COMMISSION DES LOYERS

1919 - 1921

Le 3<sup>e</sup> bureau (18 mai 1916) a nommé membres de la commission des baux à loyer MM. Morand et Flaissières, en remplacement de MM. Théodore Girard et Poirrier.

Le 5<sup>e</sup> bureau (18 mai 1916) a nommé membre de la même commission M. Penancier, en remplacement de M. Lhopiteau.

Le 6<sup>e</sup> bureau (18 mai 1916) a nommé membre de la même commission M. de Lubersac, en remplacement de M. Capéran.

Le 7<sup>e</sup> bureau (18 mai 1916) a nommé membre de la même commission M. Duquaire, en remplacement de M. Petitjean.

Le 8<sup>e</sup> bureau (18 mai 1916) a nommé membre de la même commission M. Fernand Rabier, en remplacement de M. Murat.

Le 9<sup>e</sup> bureau (18 mai 1916) a nommé membre de la même commission M. Maurice Ordinaire, en remplacement de M. Steeg.

1245 1922





# Commission des Loyers



56<sup>e</sup> séance

Séance du 6 août 1919

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 2 heures.

Sont présents : MM. Henry Chéron, Guilliet, de Las-Cases et de Selves.

La Commission reprend l'examen de la proposition de loi tendant à proroger les locations verbales contractées entre le 1<sup>er</sup> août 1914 et le 9 mars 1918.

M. Henry Chéron donne lecture de son rapport.

M. le Président fait observer que la Commission a décidé d'accorder la prorogation demandée aux tacites reconductions. Faut-il l'accorder aussi aux locataires qui se sont entendus à l'amiable avec leurs propriétaires pour une durée déterminée.

Il ne faut pas qu'on puisse profiter d'une diminution de prix consentie pendant la guerre pendant les cinq années qui suivront les hostilités.

M. Henry Chéron rappelle que le prix de la location prorogée doit être celui d'avant-guerre.

Le texte proposé par M. Chéron est adopté. Il est ainsi conçu :

ARTICLE PREMIER.

L'article 56 de la loi du 9 mars 1918 est complété par les dispositions suivantes :

Seront assimilés aux baux et locations verbales en cours au 1<sup>er</sup> août 1914, les baux et locations verbales renouvelés depuis cette date entre les mêmes parties contractantes et pour les mêmes locaux, à la condition que le prix du nouveau bail ne soit pas inférieur à celui du bail primitif.

On entend par bail primitif celui qui était en cours au 1<sup>er</sup> août 1914.

ART. 2.

Si le prix du nouveau bail contracté entre les personnes et pour les locaux visés à l'article précédent, est inférieur à celui du bail primitif, le preneur bénéficiera néanmoins, sur simple notification faite dans le délai prévu à l'article 5 de la présente loi, de la prorogation visée à l'article 56 de la loi du 9 mars 1918, mais aux conditions du bail primitif.

ART. 3.

La prorogation de plein droit, sauf pour le cas visé à l'article 2 de la présente loi, a toujours lieu aux conditions de prix convenues en dernier lieu entre les parties. Il n'est point tenu compte des réductions amiablement consenties ou accordées par décision de la Commission arbitrale pour la durée de la guerre et les six mois qui suivront le décret portant fixation de la cessation des hostilités.

ART. 4.

Les cessionnaires et sous-locataires du bail ont droit à la prorogation instituée par l'article 56 de la loi du 9 mars 1918 et par la présente loi dans les mêmes conditions que le locataire.

ART. 5.

Les articles 57, 58 et 59 de la loi du 9 mars 1918 et l'article premier de la loi du 4 janvier 1919 sont applicables aux prorogations prévues par la présente loi. Toutefois, un délai de trente jours francs à compter de sa promulgation est accordé aux intéressés pour procéder à la notification des demandes de prorogation qui auraient dû intervenir avant l'expiration de ce délai par application des dispositions précitées.

Toutes les contestations auxquelles la présente loi donnera lieu seront jugées par la Commission arbitrale des loyers.

3

Quand les Commissions arbitrales cesseront de fonctionner, ces contestations seront soumises à la juridiction de droit commun.

ART. 6.

Les dispositions de l'article premier de la présente loi ayant un caractère interprétatif, les locataires visés audit article seront recevables à se pourvoir à nouveau devant les Commissions arbitrales, nonobstant toute décision contraire, même passée en force de chose jugée, à l'exception seulement des décisions qui auraient été exécutées.

ART. 7.

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

M. Henry Chéron est autorisé à déposer son rapport et à en demander la discussion.

Projet de loi relatif  
à la spéculation  
illicite sur les  
loyers.

M. le Président propose à la Commission d'examiner le projet de loi relatif à la spéculation sur les denrées et sur les loyers.

La Commission spéciale saisie de ce projet n'a pas disjoint les articles relatifs aux loyers et le Garde des Sceaux semble, malgré ses promesses opposé à la disjonction. Mais M. Maurice Colin, rapporteur, est tout disposé à soutenir un texte donnant satisfaction à la Commission des Loyers.

M. de Las Cases estime qu'il faut supprimer de ce texte de loi le mot « abusif » ou en donner une définition précise. Il faut, pour établir le prix d'un loyer, tenir compte des charges de l'immeuble et de la valeur relative de l'argent.

M. le Président pose la question de principe : y a-t-il

rien d'édicter des pénalités contre ceux qui spéculent sur les Lagers.

M. Chéron estime qu'il serait dangereux de répondre négativement à cette question.

M. Lhopiteau considère que ce projet de loi porte une nouvelle atteinte au droit de propriété.

M. H. Chéron admettrait des pénalités contre ceux qui, à l'aide de manœuvres et dans un but illicite, arrivent à fausser la loi de l'offre et de la demande.

M. le Président demande que la nature du délit soit précisée et que le tribunal correctionnel n'ait pas une complète liberté d'appréciation.

Le texte du Gouvernement rétablit les peines arbitraires, le juge apprécie à la fois le délit et les pénalités et, de plus, les circonstances atténuantes et le sursis sont refusés aux délinquants.

M. de Las-Cases accepterait une sorte de taxation si le mot n'est pas prononcé : on pourrait, par exemple, considérer comme abusive, toute location qui, compte tenu des charges nouvelles, dépasserait de 25 ou de 30 % le prix d'avant-guerre.

M. le Président propose de confier à M. Chéron la rédaction d'un texte donnant plus de garantie aux propriétaires. Il en est ainsi décidé.

La Commission se réunira demain 7 août à 2 h. 1/4.  
La séance est levée à 3 h. 45.

Le Président,

Le Secrétaire

La séance est ouverte à 2 h. 1/4.

Sont présents : MM. Boivin-Champeaux, Chéron, Guillier, de Las-Cases, Lhopiteau, Rouland et de Selves.

Projet de loi sur la  
Spéculation illicite  
sur les loyers.

M. Henry Chéron propose de rédiger comme suit l'article relatif à la répression de la spéculation illicite sur les loyers :

« Seront punis des peines portées en l'article  
« 419 du Code pénal ceux qui, dans un but de spéculation  
« illicite, soit individuellement, soit collectivement,  
« auront provoqué ou tenté de provoquer la hausse  
« des prix de location au-delà du chiffre  
« que représentent l'augmentation des charges de  
« la propriété bâtie et la concurrence natu-  
« relle et libre du commerce, »

Ce texte ne prévoit pas le cas de dissimulation des locaux vacants que M. Chéron n'est pas d'avis de poursuivre.

Un second article serait ainsi conçu :

« Les dispositions de l'article 463 du Code pénal  
« sont applicables à tous les délits prévus par la  
« présente loi. »

M. le Président voudrait savoir si les circonstances atténuantes et le sursis, refusés par le Gouvernement aux propriétaires poursuivis, l'étaient également aux mercantis.

M. Rouland considère que ces textes sont un nouveau pas vers la taxation des loyers. Est-il habile de suivre le Gouvernement dans cette voie au moment où les augmentations des charges obligent les propriétaires qui construisent des immeubles à doubler les prix qu'ils avaient prévus avant la guerre ?

M. le Président estime qu'il est de bonne tactique de ne pas heurter de front le Gouvernement et qu'il faut amender le texte qu'il a proposé.

M. Rouland craint que le résultat soit déplorable.

M. Boivin-Champeaux partage les appréhensions de M. Rouland : une transaction est toujours mauvaise et le Sénat portera la responsabilité des mesures prises. D'ailleurs, il ne voit pas que le texte proposé par M. Chéron diffère beaucoup de celui du Gouvernement.

M. Henry Chéron est d'avis qu'il faut opposer un texte à celui du Gouvernement, sans quoi l'article proposé sera adopté malgré ses imperfections et sa gravité.

Les deux articles présentés par M. Chéron n'ont rien de commun avec le texte du Gouvernement.

M. le Président reconnaît que la transaction est fâcheuse. La Commission pourra toujours dégager sa responsabilité mais il faut, entre deux maux, choisir le moindre.

M. de Las-Cases appuie les observations de M. le Président : si la Commission n'agit pas, le texte du Gouvernement sera adopté.

7  
M. Rouland veut éviter la réquisition.

La crise du logement ne lui semble pas aussi grave que l'indique le Gouvernement puisque la plupart des locataires sont maintenus dans leurs locaux pendant au moins deux ans et ne peuvent être augmentés.

M. Henry Chéron rappelle que la Commission n'a qu'un avis à émettre et ne peut proposer un nouveau texte. Il faut donc que ses membres déposent des amendements.

La Commission accepte les textes présentés par M. Chéron et décide qu'ils seront déposés sous forme d'amendements.

L'avis rédigé par M. Chéron conclura formellement au rejet du texte du Gouvernement.

Les membres de la Commission signeront les amendements de M. Chéron et les soutiendront dans la discussion.

La séance est levée à 3 heures 15.

Le Président,

Le Secrétaire,

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

Sont présents : MM. H. Chéron, Guillier, de Las Cases, Deloncle, Lemaire, Lhopiteau et de Selves.

M. le Président rappelle que la Commission a été saisie, antérieurement, d'une proposition de loi votée par la Chambre établissant un congé obligatoire dans les baux à ferme sans durée limitée.

La Commission avait conclu au rejet de cette proposition mais le Gouvernement insiste pour son adoption et plusieurs Sénateurs ont voulu régler cette question lors de la discussion de la proposition de loi sur la prorogation de baux.

Un nouvel examen s'impose donc.

M. Guillier, qui avait été désigné comme Rapporteur de cette proposition de loi, expose la question : alors que les baux d'immeubles comportent tous un congé suivant les usages locaux, les baux à ferme sans durée limitée n'en comportent pas.

Les auteurs de la proposition veulent qu'un préavis soit donné six mois avant la fin de la période culturale à laquelle on veut renvoyer le fermier.

Cette proposition ne présente donc aucun inconvénient les parties seront mieux fixées sur leurs droits.

M. Guillaume Pouille a proposé de renouveler de plein droit certains baux ruraux en cours au 1<sup>er</sup> août 1914. La question se pose de savoir si l'on peut introduire une disposition de cette nature dans cette

proposition de loi.

M. Lhopiteau approuve la proposition de loi et accepterait une prorogation des baux ruraux en cours au 1<sup>er</sup> août 1914.

M. Lemarie limiterait le bénéfice de cette prorogation aux fermiers mobilisés.

M. Henry Chéron rappelle que l'article 1775 du Code civil apporte une dérogation au droit commun régi par l'article 1736. La proposition actuellement en discussion se justifie très bien.

L'amendement de M. Pouelle est également acceptable, sauf légères modifications.

M. le Président fait observer que si un bail est expiré et si les deux parties se sont séparées, il ne peut être question de faire revivre le bail puisqu'il n'y a plus jouissance.

M. de Las Cases demande que les conditions du bail soient au moins égales à celles de 1914.

Il en est ainsi décidé.

La proposition de loi, ainsi conçue, est adoptée.

#### ARTICLE PREMIER.

L'article 1775 du Code civil est modifié ainsi qu'il suit :

« Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, ne cesse à l'expiration du terme fixé par l'article précédent que par l'effet d'un congé donné par écrit par l'une des parties à l'autre, six mois au moins avant ce terme.

« A défaut d'un congé donné dans le délai ci-dessus spécifié, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774 ».

ART. 2.

Cette disposition ne s'applique pas aux baux en cours qui auraient moins de deux ans à courir au moment de la promulgation de la présente loi, à moins qu'il ne s'agisse de baux qui étaient en cours au 1<sup>er</sup> août 1914.

La question posée par l'amendement de M. J. Pouille est réservée.

M. Guillier est chargé de rédiger son rapport

M. Deloncle expose que certaines catégories de pépiniéristes et d'horticulteurs mobilisés ont beaucoup perdu pendant la guerre et qu'il serait peut-être juste de leur accorder une prérogative de bail.

La Commission prie M. Deloncle d'étudier la question et de lui soumettre une proposition.

Propos. de loi  
relative à la  
propriété  
commerciale.

La Commission reprend l'examen de la proposition de loi relative à la propriété commerciale.

M. Guillier, Rapporteur, déclare qu'après un examen plus approfondi de cette question, il n'est plus hostile à la proposition votée par la Chambre.

Les droits des commerçants sont très souvent méconnus et il importe de trouver un moyen qui les sauvegarde. M. Guillier croit qu'il est possible d'adopter le texte de la Chambre en le modifiant sensiblement.

M. Lhopiteau considère qu'il est possible de concilier les droits du propriétaire et ceux du locataire commerçant.

Il dépose dans ce but un contre-projet qui n'est qu'une addition à l'article 1719 du Code Civil par application du principe qui dit que nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui.

Il s'agit d'imposer une nouvelle obligation au bailleur celle de « rembourser au preneur, en fin de bail, le montant de la plus-value que celui-ci aura donnée, soit au fonds de commerce exploité dans l'immeuble, soit aux terres affermees, à moins que, par un changement d'affectation de l'immeuble ou de terres, il ne renonce à ~~en~~ tirer profit soit par lui-même, soit par un autre preneur, pendant un délai d'au moins six années ».

Où le droit de propriété reste intangible mais la plus-value donnée par le locataire à l'immeuble lui appartient et doit lui être attribuée si le propriétaire loue à un commerce analogue ou veut tirer personnellement parti de cette situation.

Les tribunaux auraient à se prononcer après expertise.

M. de Las-Cases prévoit des difficultés mais préfère ce texte à celui de la Chambre.

M. Boivin-Champeaux est de cet avis et trouve la proposition ingénieuse.

M. Deloncle demande si M. Lhopiteau vise uniquement le locataire qui ne veut pas quitter le lieu loué et se désintéresse de celui qui ne veut

pas renouveler le bail.

M. Lhopiteau réplique qu'il ne vise que le premier cas. Il modifiera son texte en conséquence pour que le locataire sortant ne cherche pas de difficultés au propriétaire.

M. Guillier, rapporteur, estime que l'amendement de M. Lhopiteau confond <sup>dans son texte</sup> les baux à ferme et les baux d'immeubles commerciaux et industriels. Il y a intérêt à ne pas mélanger ces deux questions.

Si M. Lhopiteau respecte les principes, il ne donne nullement satisfaction aux intéressés qui ont toujours repoussé les propositions de ce genre.

Ce texte laisse le propriétaire libre de ne pas renouveler le bail du locataire - commerçant, sans autre condition que de ne pas louer à un commerce analogue ou d'exercer <sup>lui-même</sup> par l'immeuble la même profession. Donc, le propriétaire est libre de louer à un autre preneur, ruinant ainsi son premier locataire qui n'aura droit à aucune indemnité.

Les commerçants resteront, avec ce texte, à la merci des propriétaires.

En résumé, M. Guillier estime qu'il faut en revenir au texte de la Chambre, en le modifiant au besoin.

Cette proposition comporte un correctif qui poussera à la prudence les commerçants désireux d'invoquer ses dispositions ; en effet, la sentence rendue sera obligatoire, le locataire ne pourra s'y soustraire, même si elle lui impose un prix de location trop fort. Donc, les commerçants auront intérêt à se mettre d'accord à l'amiable

avec leurs propriétaires.

M. Lhopiteau déclare qu'en effet son texte ne donne pas satisfaction aux commerçants car ceux-ci partent d'un principe tout à fait faux et abusent du mot « propriété ». Il n'y a pas de « propriété commerciale » et c'est à tort que la loi est ainsi intitulée.

Puisqu'il n'y a pas de « propriété commerciale » il n'y a pas de possession en fin de bail.

M. Deloncle s'élève contre cette théorie. Le commerçant crée bien quelque chose qui lui appartient.

La suite de la discussion est renvoyée à mardi 16 septembre, à 2 h. 1/2.

La séance est levée à 4 heures 10.

Le Président,

Le Secrétaire,

59<sup>e</sup> Séance

Séance du 15 octobre 1919

Présidence de M. de Selves

La séance est ouverte à 3 heures

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

M. le Président expose que la Chambre des  
Députés a adopté la proposition de loi tendant à proroger  
les locations verbales contractées entre le 1<sup>er</sup> août  
1914 et le 9 mars 1918 en modifiant le texte du  
Sénat.

L'article 1<sup>er</sup> serait ainsi conçu :

#### ARTICLE PREMIER.

L'article 56 de la loi du 9 mars 1918 est complété par  
les dispositions suivantes :

« Seront assimilés aux baux et locations verbales en  
cours au 1<sup>er</sup> août 1914, les baux et locations verbales renou-  
velés entre les mêmes parties contractantes ou leurs ayants  
droit et pour les mêmes locaux, à la condition que le prix du  
nouveau bail ne soit pas inférieur à celui du bail primitif.

« On entend par bail primitif celui qui était en cours au  
1<sup>er</sup> août 1914.

« Les dispositions du paragraphe 7 du présent article ne  
seront pas applicables dans tous les cas où le bailleur aura  
vendu l'immeuble qu'il occupait ou qu'il aura été privé du  
logement qu'il habitait lorsqu'il a consenti le renouvelle-  
ment dont il s'agit. »

Le 4<sup>e</sup> alinéa, modifié par la Chambre, est à l'avantage  
du propriétaire.

M. Henry Chéron, rapporteur, propose d'adopter ce  
nouveau texte. Les autres articles n'ayant pas été modifiés,  
la proposition de loi deviendrait définitive.

Il en est ainsi décidé.

M. Henry Chéron est autorisé à déposer son rapport et à en demander la discussion prochaine.

Retour au Sénat de la prop. de loi Sevassier sur les locations conclues après le 1<sup>er</sup> août 1914. (Rejet)

M. le Président informe la Commission que la Chambre des députés a adopté le 14 octobre une proposition de loi portant aux baux et locations verbales conclus entre le 1<sup>er</sup> août 1914 et le 9 mars 1918 le bénéfice de la prorogation déjà consentie aux baux et locations en cours au 1<sup>er</sup> août 1914.

Le texte adopté par la Chambre est le suivant :

« Art. 1<sup>er</sup>. — Les baux et locations verbales de locaux à loyers conclus ou se plaçant, pour l'entrée en jouissance, entre le 1<sup>er</sup> août 1914 et le 9 mars 1918, ainsi que tous renouvellements, tacites reconductions et prolongations légales consécutifs à ces baux seront prorogés, dans l'étendue du département de la Seine, à la demande du locataire, de la durée nécessaire pour lui garantir, postérieurement à la cessation des hostilités, telle qu'elle sera fixée par décret, une jouissance de deux années, à moins que la durée du contrat n'ait été fixée en fonction de la durée des hostilités ou que le bailleur justifie n'avoir loué, pour le temps de guerre, les locaux précédemment occupés par lui ou sa famille qu'en raison de sa mobilisation ou de la mobilisation d'une ou plusieurs personnes habitant antérieurement avec lui.

« Dans les mêmes conditions et dans l'étendue des agglomérations qui auront reçu depuis le 1<sup>er</sup> août 1914 un surcroît excessif de population, la même prorogation pourra être accordée au locataire par décision du président de la commission arbitrale. »

« Art. 2. — Toutes clauses et stipulations contraires à la présente loi seront considérées comme nulles et non avenues. » — (Adopté.)

« Art. 3. — La présente loi est applicable à l'Algérie. »

M. Henry Chéron rappelle que la Commission a déjà examiné un texte semblable et a été unanime à le repousser. On ne peut intervenir dans des contrats passés en connaissance de cause entre les parties.

La Commission décide, à l'unanimité, que cette proposition ne sera pas rapportée.

M. le Président donne enfin connaissance d'une

Prop. de loi relative  
aux locaux à usage  
de Sociétés Sportives  
(Rejet)

autre proposition de loi, adoptée par la Chambre des députés, relative aux locaux et terrains à usage de sociétés ou associations sportives.

Cette proposition de loi est ainsi conçue :

« Art. 1<sup>er</sup>. — Les sociétés et associations ayant un objet d'intérêt général peuvent se prévaloir des dispositions de la loi du 9 mars 1918 portant règlement des loyers de la guerre. »

~~Les mots aux vobis l'article 1<sup>er</sup>.~~

(L'article 1<sup>er</sup>, mis aux voix, est adopté.)

« Art. 2. — L'article 56, paragraphe 2, de ladite loi est complété par la disposition suivante après les mots « ou professionnel » :

« Ainsi que ceux afférents à des locaux ou terrains à usage de sociétés ou associations sportives. » — (Adopté.)

« Art. 3. — La présente loi est applicable à l'Algérie et aux colonies. » — (Adopté.)

M. Henry Chéron propose de ne pas rapporter cette proposition de loi qui n'est pas urgente.

Il en est ainsi décidé.

Prop. de loi sur la  
propriété commerciale.

La Commission reprend l'examen de la proposition de loi relative à la propriété commerciale.

M. Guillier, rapporteur, accepterait en principe le texte de la Chambre, avec quelques modifications. À son avis, le commerçant qui a donné une certaine valeur à un fonds de commerce, ne doit pas être à la disposition d'un propriétaire. Il suffit de sauvegarder le droit de propriété.

M. Lhopiteau estime que le texte de la Chambre exproprie le propriétaire.

M. Lemarié n'admet pas que le locataire puisse imposer à son propriétaire des renouvellements successifs de baux.

M. Guillier, rapporteur, propose d'adopter en principe

le texte de la Chambre, sous réserve de modifications importantes,

M. le Président considère qu'il est impossible de trancher définitivement la question avant la séparation des Chambres. Il propose à la Commission de s'ajourner sine die.

M. Thopiteau veut empêcher l'enrichissement des propriétaires ruraux ou certains tout en favorisant les améliorations à apporter aux terres ou aux locaux commerciaux et industriels.

La Commission décide qu'elle reprendra cette question à la rentrée des Chambres.

La séance est levée à 4 heures.

Le Président,

Le Secrétaire,

13  
60<sup>e</sup> Séance

Séance du 16 février 1920  
Présidence de M. de Selves

La séance est ouverte à 4 heures 1/2.

Sont présents : MM. Guillier, de Las Cases, Lemarié, Rabier, Ordinaire, Rouland, de Selves, Penancier et Touron.

M. le Président souhaite la bienvenue aux nouveaux membres de la Commission et rappelle que différentes propositions de lois sont à l'ordre du jour.

C'est d'abord, M. Guillier est chargé de rapporter la proposition de loi relative à la protection de la propriété commerciale.

M. Lhopiteau ayant déposé un amendement au texte de la Chambre, M. Guillier l'étudiera et exposera la question à la prochaine réunion de la Commission.

La Commission est enfin saisie de la proposition de loi Levasseur relative aux baux et locations contractés après le 1<sup>er</sup> août 1914.

M. Rabier insiste pour qu'une solution soit prise rapidement, La Commission doit rapporter la proposition et le Sénat a seul qualité pour la repousser ou l'adopter.

La situation est grave, le Gouvernement précédent était favorable à cette loi ainsi que le Conseil Municipal de Paris.

M. Rowland demande également que cette question soit examinée rapidement.

Il est décidé que M. Henry Chéron, rapporteur, fera un exposé de la situation à une très prochaine séance.

M. le Président rappelle qu'une proposition de loi relative aux baux des Sociétés sportives a été adoptée par la Chambre à la veille des élections. Il prie la Commission de désigner un rapporteur.

M. Penancier est nommé Rapporteur de cette proposition de loi.

Il est entendu que la Commission se réunira à bref délai pour examiner tout d'abord la proposition de loi Sevasseur, puis la proposition de loi sur la propriété commerciale.

La séance est levée à 5 heures.

Le Président,

Le Secrétaire,

61<sup>e</sup> Séance.

Séance du 27 février 1920

Présidence de M. de Selves

La séance est ouverte à 2 heures  $\frac{3}{4}$  sous la présidence de M. de Selves.

Sont présents : MM. Chéron, Boivin-Champeaux, Deloncle, Flaissières, Guillier, de Sas-Cases, Lemarié, Rabrié, Ordinaire, Morand, de Selves et Touron.

Loi "Lerassent".

M. le président donne la parole à M. Chéron, rapporteur de la proposition de loi dite « loi Lerassent » qui expose une fois de plus la question sur laquelle la Commission s'est prononcée par deux fois.

M. Rabrié et Flaissières défendent le texte de la Chambre des Députés et proposent de l'accepter sans modification.

Ils estiment que la crise actuelle des loyers légitime cette dérogation aux droits communs. La Chambre accorde une prorogation générale à des locataires qui ont subi le contre-coup de la guerre. Il importe d'empêcher les expulsions en masse qui se préparent pour le terme d'avril.

M. Henry Chéron, rapporteur, rappelle que la Commission a voulu limiter strictement aux locations et baux d'avant guerre le bénéfice des prorogations. Ya-t-il lieu de revenir sur cette décision et de l'étendre à des gens qui ont loué en connaissance de cause.

M. Lemarié, Touron et Sas Cases partagent

41 21

l'opinion de M. le rapporteur. Tout au plus serait-il possible d'étendre la faculté de rester dans les locaux à quelques victimes de la guerre qui ont pu se trouver dans la gêne par suite de circonstances spéciales.

M. Henry Cheron, rapporteur, propose d'étendre le bénéfice de la prorogation aux victimes de la guerre : mutilés, réformés, veuves, qui ont loué du 1<sup>er</sup> août 1914 au 9 mars 1918.

Après longue discussion, cette proposition est adoptée. M. Henry Cheron présentera un texte à la prochaine réunion de la Commission.

M. Touron propose d'insérer dans cette proposition de loi un article empêchant les locataires de faire argent de la prorogation qui leur est accordée. Des abus scandaleux se produisent actuellement, alors que la sous-location avec bénéfice de la prorogation se fait au détriment du propriétaire.

Il est entendu que M. Touron se mettra d'accord avec M. Cheron pour rédiger un texte à ce sujet.

La Commission décide de se réunir prochainement pour examiner les articles qui seront préparés en conformité des décisions prises. †

La séance est levée à 4 heures.

Le Président,

Le Secrétaire,

62<sup>e</sup> Séance. — Séance du 11 Mars 1920

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 2 heures 15.

Sont présents M. Chéron, Duquaire, Guillier, Lemarié, de Las Cases, Ordinaire, Morand, Penancier, Rabier, Reynald et de Selves.

M. le Président fait connaître à la Commission que le Gouvernement a déposé au Sénat un projet de loi relatif à l'institution d'une Commission Supérieure à la Cour de Cassation pour les recours formés contre les décisions des Commissions arbitrales.

M. Boivin-Champeaux est désigné comme Rapporteur de ce projet de loi.

M. le Président rappelle qu'à la précédente séance la Commission a repoussé le texte de la loi Sevassour et a décidé de n'étendre la prérogative qu'à certaines catégories nettement déterminées : mutilés, réformés, veuves de guerre ayant loué après le 1<sup>er</sup> août 1914.

M. Henry Chéron, rapporteur, donne lecture de son rapport et des textes qu'il a préparés.

M. Rabier propose d'accorder le bénéfice de la prérogative à diverses catégories intéressantes.

M. Penancier voudrait notamment l'étendre à tous ceux dont les fils ou gendre sont morts pour la France ou en captivité laissant une veuve ou des ~~les~~ enfants habitant avec eux 7.

M. Touron et M. Chéron ne veulent pas revenir sur une décision prise et augmenter le nombre des prorogations

L'amendement de M. Penancier est repoussé.

L'article 1<sup>er</sup>, ainsi conçu, est adopté :

« Art. 1<sup>er</sup>. - Les baux écrits ou verbaux de locaux à usage d'habitation conclus ou se plaçant, pour l'entrée en jouissance, entre le 1<sup>er</sup> août 1914 et la cessation des hostilités, ainsi que tous renouvellements, tacites reconductions et prorogations légales consécutives à ces baux qui n'assureraient pas au preneur une jouissance allant jusqu'à l'expiration du délai de 2 ans à compter de la cessation des hostilités, seront prorogés à la demande du preneur s'il appartient aux catégories suivantes : mutilés ou réformés de guerre, veuves de guerre, ascendants de militaires ou marins morts pour la France ayant recueilli la veuve ou les enfants de ceux-ci, bénéficiaires de la loi du 31 mars 1919 et 24 juin 1929, <sup>sinistres</sup> dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par fait ou accident de guerre.

« La prorogation aura lieu pour un délai tel qu'elle assure la jouissance au preneur jusqu'à l'expiration du délai de 2 ans à partir de la date de la cessation des hostilités ».

L'article 2 ~~et 3~~ est adopté sans observation :

« Art. 2. - Les locataires visés à l'art. 1<sup>er</sup> devront, à peine de déchéance, faire connaître leur volonté au bailleur dans les 3 mois qui suivront la promulgation de la présente loi, par acte extrajudiciaire conformément à l'art. 58 de la loi du 9 mars 1918. »

« Art. 3. Le droit de prorogation prévu à l'art. 1<sup>er</sup> sera strictement attaché à la personne du preneur. Celui-ci ne pourra donc consentir aucune cession ou sous-location.

« Seront nulle de plein droit toutes cessions ou sous-locations consenties en violation du paragraphe précédent. »

L'article 3 donne lieu à discussion.

~~L'article 4 est ainsi conçu :~~

M. Guillier fait observer que cet article innove en matière de cession et de sous-location, que, depuis deux ans, beaucoup de locataires ont cru pouvoir céder ou sous-louer leur appartement, puisque la loi du 9 mars 1918 ne le leur interdisait pas.

Dans ces conditions, faut-il déclarer que le droit à prorogation est strictement personnel ? M. Guillier ne le pense pas. Il demande qu'en tout cas cette disposition n'ait pas d'effet rétroactif.

M. Lemarie est de cet avis.

M. Penancier estime que ce texte va porter le trouble dans les transactions de fonds de commerce.

Des cessions ont eu lieu, conformément à la loi du 23 octobre 1919, il n'est pas possible de les remettre en cause. Le Sénat ne peut se déjuger.

M. Couron déclare que cet article n'est pas du tout conforme à l'idée qu'il avait soumise à la Commission à sa précédente séance. Tout ce qu'il demandait était d'empêcher les bénéfices scandaleux réalisés par des locataires cédant leur bail et leur prorogation à des tiers qui n'y ont aucun droit.

M. Rabier propose de disjointer cette disposition qui trouvera sa place dans un projet de loi que la Chambre va discuter cette semaine.

M. Guilliet appuie cet ajournement.

M. Couron et M. Chéron insistent pour le maintien de cet article.

La Commission décide de maintenir l'article 3~~4~~, qu'elle a l'étudier à nouveau avant la discussion de sa proposition de loi.

Elle se réunira une fois de plus pour étudier les amendements qui pourront être déposés.

La séance est levée à trois heures 30.

63<sup>e</sup> séance

### Séance du 15 Mars 1920

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 3 heures sous la présidence de M. de Selves.

Sont présents : MM. Chéron, Deloncle, Guillier, de Las Cases, Lemarié, Rabier, Reynald, de Lubersac, Morand, Ordinaire, Penancier, de Selves et Touron.

M. le Président rappelle que la Commission a mis à son ordre du jour la proposition de loi sur la propriété commerciale.

Il rappelle l'état de la question et M. Guillier Rapporteur, explique le texte de la chambre. Ainsi qu'il l'avait déclaré à plusieurs reprises, il se déclare partisan de ce texte sous réserve de certaines modifications.

M. de Las Cases voudrait porter le moins possible atteinte au droit de propriété et à la liberté des conventions. Pour cela il propose un nouveau système.

26  
M. Ordinaire regrette qu'une nouvelle atteinte au droit de propriété soit inscrite dans une loi qui n'est plus, comme celles relatives aux loyers votée depuis 1914, une loi de circonstance, mais bien définitive.

Pour M. Deloncle, cette loi ne porte pas préjudice aux propriétaires mais les empêche de commettre des abus.

M. Penancier veut aussi réprimer les abus mais il demande que le propriétaire puisse reprendre la disposition de son local pour son usage personnel ou celui de sa famille, en indemnisant le locataire sortant. Il préfère les tribunaux réguliers aux tribunaux d'exception.

Le droit du propriétaire s'arrête là où il heurte celui du locataire, il faut concilier les deux et empêcher que le propriétaire puisse s'enrichir aux dépens du locataire.

M. Couron rappelle qu'on ne s'enrichit jamais si ce n'est pas aux dépens de quelqu'un. La plus value donnée à un local commercial est due souvent à la mode et le locataire y est souvent étranger.

M. Henry Chéron estime que cette question peut se résoudre par une indemnité et que le propriétaire doit rester maître de sa propriété pourvu que le locataire ne soit pas ruiné et reçoive une compensation.

M. Guillier fait observer que si l'on veut respecter le droit de propriété, il ne faut faire aucune loi. Quel que soit le texte, il portera atteinte aux principes.

M. Lemarié demande le statu quo car le locataire

tient compte de la durée de son bail pour amortir ses frais. Il ne peut se rallier à une expropriation du propriétaire, qui gênera les ventes.

A titre subsidiaire, M. Lemarie se rallierait à la manière de voir de M. de Las Cases ou de M. Penancier.

M. de Las Cases propose d'instituer une sorte de servitude et de faire trancher les litiges par les tribunaux. Mais les deux parties pourraient refuser d'exécuter la sentence : le locataire s'en croit si le prix du bail accordé par le tribunal semblait trop élevé ; le propriétaire paierait une indemnité s'il ne voulait pas renouveler le bail aux conditions fixées par le tribunal.

Chacun aura sa liberté mais moyennant une sorte de rangon.

M. Guillier ne comprend pas que la sentence d'un tribunal puisse ne pas être acceptée.

M. Henry Chéron insiste pour l'application des principes du Code Civil que sauvegarde la proposition de M. Penancier : le propriétaire qui refuse le renouvellement d'un local commercial et loué à un commerce similaire doit une indemnité.

M. le Président résume la discussion : trois thèses sont en présence, celle de statu quo (M. Lemarie) ; celle de l'indemnité (M. Penancier) ; celle de la priorité exclusive (M. Guillier et le texte de la Chambre).

Le maintien du statu quo est repoussé et la Commission accepte la proposition de MM Chéron-Penancier qui limite le droit à indemnité au cas où le

propriétaire loueront à un autre commerçant exerçant un commerce similaire.

M. Guillier déclare qu'il lui est impossible de se charger d'un rapport conçu dans un sens aussi restreint et il prie la Commission de le relever de ses fonctions.

Il se réserve d'ailleurs le droit de reprendre devant le Sénat, comme contre-projet, le texte de la Chambre des députés, légèrement modifié.

M. Penancier est désigné comme rapporteur.

La séance est levée à 6 heures.

64<sup>e</sup> Séance

Séance du 19 mars 1920

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à deux heures.

Sont présents : MM. Chéron, Bouvin-Champeaux, Deloncle, Duquaire, de Las Cases, Lemarié, Morand, Rabrier, Reynald, Flaissières-Bouron et de Selves.

M. Bouvin-Champeaux commente le projet de loi déposé par le Gouvernement sur le bureau du Sénat créant une Commission supérieure de Cassation.

Les pouvoirs sont tellement nombreux que cette solution s'impose pour décharger la Cour de Cassation. M. Bouvin-Champeaux propose d'apporter quelques modifications.

*au texte présenté par le Gouvernement.*

ARTICLE PREMIER

Il est institué temporairement près la Cour de Cassation, une Commission supérieure de cassation devant laquelle seront portés directement les pourvois formés contre les décisions des Commissions arbitrales conformément à la loi du 17 août 1917, concernant la résiliation des baux ruraux, par suite de la guerre, à la loi du 9 mars 1918, relative aux modifications apportées aux baux à loyer par l'état de guerre, à la loi du 25 octobre 1919 réglant droits et obligations résultant des baux d'immeubles atteints par faits de guerre ou situés dans les localités évacuées ou envahies et à toutes autres lois relatives aux mêmes objets.

ART. 2.

Cette juridiction comprendra 14 membres, savoir : 4 conseillers de la Cour de cassation, qui remplissent les fonctions de président et de vice-président comme il sera indiqué ci-après ; 4 conseillers de Cour d'appel et 6 magistrats de 1<sup>re</sup> instance.

Il pourra être également fait appel au concours de magistrats honoraires, soit de la Cour de cassation, soit de Cour d'appel, soit de première instance.

Deux magistrats du parquet de la Cour d'appel de Paris et deux magistrats du parquet de l'instance de la Seine rempliront les fonctions de ministère public, sous la direction du

Procureur général près la Cour de Cassation ; celui-ci pourra, s'il l'estime nécessaire, siéger personnellement aux audiences de la Commission, ou y déléguer un des avocats généraux de son parquet.

Le service du greffe sera assuré par deux commis-greffiers pris dans le personnel du greffe de la Cour de Cassation, avec le concours de deux commis greffiers détachés du greffe de la Cour d'Appel ou du Tribunal de 1<sup>re</sup> instance.

ART. 3.

La Commission supérieure de cassation sera divisée en deux sections de 7 membres, qui comprendront chacune 2 conseillers de la Cour de Cassation remplissant les fonctions de président et de vice-président, 2 conseillers de Cour d'Appel et 3 magistrats de 1<sup>re</sup> instance.

Tous les magistrats appelés à faire partie de la Commission supérieure de cassation seront désignés par décret rendu sur la proposition du Garde des Sceaux.

Le nombre des magistrats et des sections peut être augmenté en la même forme, si les nécessités du service l'exigent.

ART. 4.

Les affaires seront instruites et jugées suivant les lois et règlements en vigueur à la Chambre civile de la Cour de Cassation; toutefois le ministère d'avocat n'est pas obligatoire.

Chaque section statuera au nombre de cinq membres au moins. Sur l'avis du rapporteur ou les réquisitions du ministère public, les affaires pourront être renvoyées devant la Commission supérieure de cassation tenant séance plénière siégeant alors au nombre de onze membres au moins.

ART. 5.

Lorsqu'après la cassation d'une première sentence arbitrale, la seconde sentence rendue dans la même affaire entre les mêmes parties, procédant en la même qualité sera attaquée par les mêmes moyens que la première, la Cour de Cassation prononcera, toutes les Chambres réunies.

Si la deuxième sentence est cassée pour les mêmes motifs que la première, la Commission arbitrale à laquelle l'affaire est renvoyée se conformera à la décision de la Cour de Cassation sur le point de droit jugé par cette Cour. Le tout conformément aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> avril 1837.

ART. 6.

Sont abrogés le paragraphe 4 de l'article 18 de la loi du 17 août 1917 et le paragraphe 4 de l'article 51 de la loi du 9 mars 1918, toutes autres dispositions de ces lois étant maintenues.

ART. 7.

Les affaires visées par la présente loi actuellement pendantes devant la Chambre civile de la Cour de Cassation et non encore en état, seront, aussitôt après sa promulgation, déferées à la Commission supérieure de cassation.

M. le Président fait connaître que M. Penancier ne peut, pour raison de santé, se charger du rapport sur la propriété commerciale.

M. Henry Chéron est désigné pour remplacer M. Penancier.

La Commission examine à nouveau la proposition de loi dite « Devassent »

La séance est levée à 3 heures.

65<sup>e</sup> séance

Séance du 23 mars 1920

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 9 heures du matin.

Sont présents : mm. Chéron, Duquaire, Fleissières, Guillier, de Las Cases, Rabier, Rouland, Reynald, Ordinaire, Couron et de Selves.

M. le Président expose que certains amendements ont été ou vont être déposés au texte proposé par la Commission relatif aux prorogations des baux et locations conclus après le 1<sup>er</sup> août 1914.

M. Rabier propose d'accorder le bénéfice de cette prorogation aux vieillards âgés, pour les femmes de 55 ans et pour les hommes, de 60 ans, auxquels la loi des pensions accorde certains avantages.

M. H. Chéron, rapporteur, regrette de ne pouvoir accepter cette extension.

La Commission repousse l'amendement de M. Rabier.

M. Flaissières propose de comprendre parmi les bénéficiaires de la prorogation 1<sup>o</sup> les fonctionnaires mutés avant le 1<sup>er</sup> août 1914 qui n'ont pu prendre avant cette date possession d'un logement; 2<sup>o</sup> les militaires qui se sont mariés pendant la guerre et ont loué un appartement pour leur nouvelle famille; 3<sup>o</sup> les officiers et sous-officiers ayant pris leur retraite pendant la guerre.

La Commission, restant fidèle à la décision prise précédemment, refuse d'examiner les cas d'espèces et repousse cet amendement.

Elle accepte, par contre, de compléter l'article 4<sup>er</sup> en y comprenant les femmes des disparus, dont la situation est analogue à celle des veuves.

M. Penancier demande, une fois de plus, la suppression de l'article 4 et se réserve le droit de déposer un amendement en séance.

M. Touron rappelle que cet article ne traduit pas exactement sa pensée. Le texte qu'il propose serait le suivant :

« Si le cédant a obtenu directement ou indirectement de son cessionnaire un loyer supérieur à celui qu'il était tenu de payer, ce complément sera, de plein droit, acquis au propriétaire »

M. H. Chéron s'oppose à l'acceptation de ce texte qui fait profiter le propriétaire d'une spéculation.

M. le Président fait observer qu'il est peut-être dangereux de sortir du cadre de la loi et de revenir sur ce

qui a été fait précédemment.

M. Touron se rallie à la proposition de M. Chéron dont le texte est maintenu.

M. de Las Cases dépose un amendement ayant pour but de permettre au propriétaire de reprendre son immeuble ou son local pour l'occuper effectivement lui-même, en dépit des prorogations accordées par la loi.

M. H. Chéron, rapporteur, se refuse à examiner les convenances personnelles de chacun et s'en tient à son texte primitif.

La Commission repousse l'amendement que M. de Las Cases présentera au Sénat.

M. le Président donne connaissance d'un amendement déposé par M. Massé qui refuse la prorogation à tous ceux qui ont un second appartement ou immeuble de plaisance, outre le domicile légal.

La Commission accepte cet amendement.

La séance est levée à 10 heures.

## Séance du 16 Avril 1920

Présidence de M. de Selves

La séance est ouverte à 11 heures.

Étaient présents : MM. Chéron, de Las Cases, Lemarié, Morand, Rabiet, Plaisnières et de Selves.

M. le Président communique à la Commission le projet de loi relatif à la création de services municipaux de logements vacants. (N° 118)

La Commission fait un rapide examen de ce projet qui paraît, à première vue, imposer aux propriétaires des nouvelles formalités.

M. Henry Chéron ne voit pas l'utilité de cette création dans les petits localités, mais il l'accepte pour les villes de quelque importance à condition que les propriétaires soient dispensés des déclarations détaillées que la Chambre veut leur imposer.

La Commission est unanime à accepter le principe de ce projet de loi, en simplifiant les formalités prévues.

M. Henry Chéron est désigné comme rapporteur.

Enfin, la Commission prend connaissance d'une proposition <sup>de loi</sup> complétant l'article 57 de la loi du 9 mars 1918. (N° 104)

M. Henry Chéron est également chargé du rapport.

Étant donné les travaux qu'il a assumés, M. Henry Chéron demande à être relevé des fonctions de rapporteur de la loi sur la propriété commerciale qu'il avait acceptées en remplacement de M. Penancier.

M. Morand est chargé de ce rapport.

---

67<sup>e</sup> Séance

Séance du 20 Avril 1920

Présidence de M. de Selvas.

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

Sont présents : MM. Chéron, Guillier, de las Cazes, Rabier, Rouland et Morand.

M. Henry Chéron donne connaissance de son rapport sur le projet de loi créant des services de logements vacants.

Il propose de simplifier la déclaration exigée du propriétaire et de n'obliger les communes à cette création d'un service municipal qu'au-dessus de 20.000 habitants.

Après diverses observations de détail, le rapport est approuvé.

Le texte du projet de loi ~~proposé~~ est ainsi conçu :

**ARTICLE PREMIER**

Dans les communes de 20.000 habitants et au-dessus, il devra être établi, et dans les communes de plus de 5.000 habitants, il pourra être établi un service municipal des logements vacants.

Ce service sera constitué dans les conditions déterminées par arrêté du maire. Il tiendra à la disposition du public un état à jour des logements vacants.

**ART. 2.**

Les propriétaires d'immeubles, les usufruitiers ou toute personne ayant qualité pour passer bail à loyer, seront tenus de déclarer au dit service, les vacances de locaux, soit à usage d'habitation, soit à usage commercial, industriel ou professionnel.

Les chambres meublées à l'usage des voyageurs, louées pour des périodes inférieures à un mois, ne seront pas assujetties à cette déclaration.

## ART. 3.

La déclaration de vacance de locaux devra être faite dans le délai d'un mois du congé donné à l'occupant. S'il s'agit d'un bail arrivant à expiration et non renouvelé, elle devra être faite dans le mois qui précédera l'expiration du bail. Si le propriétaire entend reprendre les locaux pour son propre usage, ou s'il a passé bail avec un nouveau locataire avant l'expiration du délai ci-dessus imputé, il n'y aura point lieu à déclaration. Il en sera de même si le propriétaire veut vendre l'immeuble.

## ART. 4.

Les règles ci-dessus s'appliqueront aux locations verbales.

Pour les baux et locations verbales expirés lors de la promulgation de la présente loi, le délai de déclaration sera d'un mois à dater de la dite promulgation.

## ART. 5.

Le défaut de déclaration rendra le contrevenant passible des peines de simple police de l'article 471, paragraphe 15 du Code pénal.

## ART. 6.

L'article 7, paragraphe 2, de la loi du 23 octobre 1919, relatif à la déclaration des logements vacants aux offices publics d'habitation est abrogé.

## ART. 7.

La présente loi est applicable à l'Algérie.

*M. Henri Chéron est autorisé à déposer son rapport et à en demander la discussion.*

*La séance est levée à 3 heures 1/2.*

---

68<sup>e</sup> Séance

Séance du mercredi 2 Juin 1920

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 2 h. 12.

Sont présents : MM. Chéron, Duquaire, Guillier, Lemarié, Ordinaire, Penancier, Rabiet, Reynald Morand et de Selves.

Désignation de Rapporteurs.

La Commission est saisie de divers projets ou propositions, savoir :

- 1<sup>o</sup> Propos. de loi modifiant l'article 4 de la loi du 23 octobre 1919. - Rapporteur : M. Guillier.
- 2<sup>o</sup> Propos. de loi modifiant l'article 57 de la loi du 9 mars 1918 : Rapporteur M. Lemarié. (N<sup>o</sup> 104)
- 3<sup>o</sup> Propos. de loi relative aux contrats qui tiennent à la fois du louage de services et du bail à loyer : Rapporteur, M. Penancier.

Examen de la Prop. de loi relative aux Sociétés de sport et de préparation militaire.

La Commission aborde l'examen de la proposition de loi adoptée par la Chambre des Députés concernant les loyers des Sociétés, associations, fédérations d'éducation physique, de sports et de préparation au service militaire. (N<sup>o</sup> 577)

<sup>Rapporteur //</sup>  
M. Penancier donne connaissance de ses conclusions. Il accepte le texte de la Chambre mais propose d'indiquer que les locations de terrains bénéficieront des mesures prévues par la loi du 9 mars 1918. Il lui semble impossible de distinguer les locaux des terrains quand il s'agit de Sociétés de sport.

M. Henry Chéron pose une question préalable : Va-t-on continuer à faire des lois d'exception en matière de

Loyers?... Est-ce aux propriétaires à supporter toutes les charges de réparations et d'impôts sans pouvoir tirer profit de leurs biens. Pourquoi étendre continuellement les sacrifices que leur a imposés la loi du 9 mars 1918 à des catégories de citoyens - ou de Sociétés comme dans ce cas - intéressants évidemment mais qui ne le sont pas plus que les propriétaires eux-mêmes?...

M. H. Chéron demande à la Commission de ne plus, à l'avenir, examiner aucune demande de dérogation au droit commun en ce qui concerne les loyers à loyers.

Si des avantages doivent être accordés aux Sociétés de sport, c'est à l'Etat à en prendre la charge et non aux propriétaires.

M. Penancier, rapporteur, estime que le petit nombre de Sociétés visées légitime cette exception.

M. Rabier ne peut se rallier ni à la proposition de M. Penancier ni à celle de M. Chéron.

D'une part, il ne faut pas refuser d'examiner des lois dont l'intérêt peut être incontestable; d'autre part la proposition de loi actuelle vise des Sociétés qui peuvent subir une augmentation raisonnable de loyers.

M. Ordinaire repousse cette proposition de loi qui créerait un précédent dangereux.

M. le Président fait observer qu'en effet des quantités de Sociétés intéressantes (dispensaires, crèches, etc...) pourraient réclamer les mêmes avantages. Or, la loi du 9 mars 1918 s'applique aux individus auxquels elle veut conserver un abri et non aux Sociétés.

La Commission décide de rejeter cette proposition de loi.

M. Penancier demande à ne pas conserver le rapport.  
M. Reynald est désigné comme Rapporteur.

Propriété  
 commerciale

La Commission reprend l'examen de la proposition de loi relative à la protection de la propriété commerciale.

M. Morand, rapporteur, propose de modifier simplement l'article 1737 du Code Civil et de se borner au droit commun qui interdit l'enrichissement du propriétaire aux dépens de son locataire.

L'article 1737 du Code Civil serait complété ainsi qu'il suit :

« S'il s'agit ~~du~~ bail d'un immeuble à  
 « usage commercial ou industriel, un an au  
 « moins avant l'expiration, le locataire sortant  
 « devra signifier au bailleur, par acte extra-  
 « judiciaire, les conditions auxquelles il propose  
 « de passer un nouveau bail.

« Dans le délai d'un mois à dater de  
 « cette signification, le bailleur devra, dans  
 « la même forme, faire connaître sa réponse.  
 « S'il refuse de consentir le bail sollicité,  
 « et s'il loue l'immeuble pour un com-  
 « merce similaire, il devra tenir compte  
 « au locataire sortant de toutes les plus-  
 « values conférées par ce dernier à l'immeu-  
 « ble, et sous forme d'une indemnité dont  
 « le montant sera fixé par le Tribunal de  
 « la situation de l'immeuble.

« L'action du locataire sortant sera prescrite  
« par cinq ans à dater de l'expiration du bail ».

Ce texte semble respecter tous les droits et sauvegarder notamment ceux du commerçant qui a fondé une maison prospère.

M. Rabiet accepterait ce texte mais voudrait qu'il puisse s'appliquer aux horticulteurs-pépiniéristes qui se trouvent dans une situation particulière. Il craint cependant que les commerçants n'aient pas entière satisfaction.

M. Penancier rappelle qu'il avait précédemment proposé un texte qui avait été adopté par la Commission selon lequel le propriétaire devait tenir compte de la plus-value donnée par le commerçant à l'immeuble. Mais à la réflexion, ce texte lui semble insuffisant.

Le loyer peut rester le même, être cédé pour un commerce tout différent, le locataire sortant pourra être ruiné et n'avoir aucune indemnité.

Il préfère le texte de la Chambre à celui proposé par M. Morand et demande l'interdiction absolue de louer à un commerce similaire.

M. Morand, rapporteur, réplique que le tribunal appréciera si le fait de n'avoir pas augmenté son loyer dispense le propriétaire d'une indemnité au locataire sortant.

M. Henri Chéron estime que le texte de M. Morand répond aux préoccupations de la Commission.

Le texte proposé par M. Morand est, en principe, adopté.

La séance est levée à 3 heures 45.

69<sup>e</sup> Séance

Séance du Jeudi 10 Juin 1920.

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 2 heures 1/2.

Sont présents : MM. Boivin-Champeaux, Chéron, Duquaire, Flaissières, Guillier, Lemarié, Henry-Michel, Ordinaire, Penancier, Rabier, Raynard, de Selves et Touron.

La Commission renvoie à l'examen de M. Chéron deux propositions et projet de loi votés par la Chambre, savoir :

1<sup>re</sup> Prop. de loi modifiant l'article 37, § 7 de la loi du 9 mars 1918 sur les loyers.

2<sup>e</sup>

Incident sur les déclarations de M. le Garde des Sceaux à la Chambre (prorogations nouvelles).

M. Henry Chéron appelle l'attention de la Commission sur les déclarations faites, à la Chambre des Députés le 7 Juin par M. le Garde des Sceaux. Répondant à une question, M. Lhopiteau a annoncé le dépôt d'un projet de loi établissant de nouvelles prorogations qui prolongeraient celles accordées par les lois actuellement en vigueur.

M. Henry Chéron regrette que ces déclarations aient été faites et demande à la Commission de le faire savoir à M. le Garde des Sceaux.

M. le Président ne s'opposerait pas à une audition du Garde des Sceaux.

M. Rabier estime qu'il y a lieu d'attendre le dépôt du projet annoncé mais que la question envisagée par le Gouvernement doit être étudiée sans retard.

M. Penancier regrette surtout que le Gouvernement

12  
fasse naître des espoirs qui ne se réaliseront peut-être pas.

Après discussion, il est décidé que la Commission attendra le dépôt du projet de loi annoncé et que M. le Président fera simplement part à M. le Garde des Sceaux de l'émotion soulevée par ses déclarations.

M. Flaissières déclare d'ailleurs approuver la façon de voir du Garde des Sceaux.

Prop. de loi modifiant

l'art. 4 de la loi du  
23 Octobre 1919  
(N° 194)

La Commission examine la proposition de loi adoptée par la Chambre modifiant l'article 4 de la loi du 23 octobre 1919 relatif à la prorogation des baux en ce qui concerne les locaux à usage d'habitation. (N° 194)

M. Guillier, rapporteur, donne lecture de son rapport qui conclut à l'adoption intégrale du texte de la Chambre des Députés.

Le texte proposé a pour but de mettre sur le même pied les locaux d'habitation et les locaux commerciaux. Il est ainsi conçu :

#### ARTICLE PREMIER

L'article 4 de la loi du 23 octobre 1919 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Tout cessionnaire d'un droit au bail et tout sous-locataire, soit qu'il tienne des droits du locataire originaire, soit qu'il les tienne d'un précédent cessionnaire ou sous-locataire, est admis, dans les termes des articles 56 et 58 de la loi du 9 mars 1918, au bénéfice de la prorogation. »

#### ART. 2.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront, nonobstant, à toute décision judiciaire contraire qui n'aura pas été exécutée au jour de la promulgation de la présente loi.

ART. 3.

Toutefois, les cessions ou sous-locations postérieures au 1<sup>er</sup> avril 1920 ne seront admises au bénéfice de la prorogation qu'à la condition que le cessionnaire ou sous-locataire exerce dans les lieux loués le même commerce que celui exercé par le cédant ou principal locataire, à moins que le cédant ou le locataire primitif n'y fût lui-même autorisé.

S'il s'agit de locaux à usage d'habitation, la prorogation ne s'appliquera qu'aux cessions antérieures au 24 octobre 1919.

ART. 4.

Les cessionnaires et sous-locataires ainsi admis à la prorogation bénéficieront des rectifications de prorogations déjà faites.

ART. 5.

La présente loi est applicable à l'Algérie.

M. Henri Chéron accepte de rectifier la loi du 23 octobre 1919 interprétée dans son sens strict par la Cour de Cassation mais se refuse à l'aggraver.

Or, c'est une aggravation que d'étendre le bénéfice des prorogations aux cessions et sous-locations postérieures au 23 octobre 1919. Cette prorogation pourra-t-elle se répéter au profit d'un second, d'un troisième cessionnaire etc... ? M. Chéron ne votera ce texte que s'il vise les cessionnaires et sous-locataires directs

M. Penancier approuve le texte de la Chambre et le croit conforme à la volonté du Sénat et de sa Commission qui ont consenti à unifier la situation des cessionnaires. Si la proposition de M. Chéron était adoptée, ce serait un retour en arrière et une perturbation complète apportée aux contrats passés depuis le 9 mars 1918.

La limite du bail est la seule prévue par la loi, peu importe le nombre des cessions ou sous-locations.

64  
M. Henry Chéron se refuse à admettre qu'on puisse dans dix ans, demander une prorogation de cinq ans. Il rappelle le principe de « la coupure » qu'a toujours défendu la Commission.

M. Guillier estime que le Sénat et M. Chéron lui-même ont approuvé la thèse de la Chambre. Le texte actuel n'innove rien, il rectifie la jurisprudence de la Cour de Cassation. L'observation de M. Chéron vient trop tard.

M. Reynald <sup>rappelle</sup> que, sur question posée par lui en séance, M. Chéron a répondu, en qualité de rapporteur, que la prorogation ne pouvait compter qu'à partir de la cessation des hostilités.

M. Henry Chéron propose comme amendement de limiter le bénéfice des prorogations aux cessions et sous-locations antérieures à la loi du 23 octobre 1919, la prorogation étant personnelle.

M. Penancier persiste à dire que l'opinion contraire a été admise par le Sénat et le rapporteur lui-même. S'il y a eu erreur juridique, il ne faut pas l'aggraver.

M. Touron et M. Lemarié approuvent la proposition de M. Chéron qui leur paraît conforme à l'esprit de la Commission.

L'amendement de M. Chéron est adopté.

En conséquence, M. Guillier se dessaisit du rapport qui est confié à M. Henry Chéron.

La séance est levée à 4 heures.

---

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

Sont présents MM: Boinvin-Champeaux, Duquaire, Lemarié, de Las Cases, Morand, Ordinaire, Penancier, Rabies, Rouland, De Selves et Touron.

Rapport de M. Morand  
sur la propriété  
commerciale.

L'ordre du jour comporte la lecture du rapport de M. Morand sur la proposition de loi relative à la propriété commerciale.

M. Morand donne lecture de son rapport

M. le Président, au nom de la Commission, félicite M. le rapporteur de son remarquable exposé où les principes sont affirmés avec fermeté.

Il fait quelques réserves sur les délais impartis aux propriétaires et aux locataires pour se prévenir de leurs intentions.

M. Rouland demande si un locataire aura le droit de ~~don~~ faire connaître au propriétaire, 3 ou 4 ans avant l'expiration du bail, son désir de renouveler la location, en lui demandant ses conditions. Ce dernier devra-t-il répondre dans le délai d'un mois ?

M. de Las Cases estime que les deux parties ont intérêt à être fixées plus d'un an avant l'expiration du bail. Il faut donc que les pourparlers s'engagent plus 18 mois ou deux ans auparavant.

M. le Président propose de fixer à deux ans le délai maximum dans lequel le locataire pourra, avant la fin de son bail, s'adresser au propriétaire en vue d'obtenir le renouvellement de la location. Celui-ci devrait répondre dans les six mois.

M. le Rapporteur accepte cette proposition

M. Bouvin-Champeaux demande que la fin de périodes, 3, 6, 9, soient considérées comme des fins de bail.

Le texte proposé par M. Morand est modifié dans ce sens.

M. Lemarié voudrait que le préjudice causé au locataire par le refus de renouveler le bail soit considéré par le tribunal comme élément d'appréciation de l'indemnité à accorder.

M. le Président rappelle que, d'après la théorie adoptée par la Commission, ce qui importe seul, c'est le bénéfice que le propriétaire aura retiré d'une location consentie à un nouveau commerçant.

M. de Las Cases demande qu'il soit spécifié que toutes dispositions contraires à la présente loi sont nulles et non avenues.

M. Morand est autorisé à déposer son rapport et à en demander la discussion prochaine.  
Le texte proposé est le suivant :

ARTICLE UNIQUE.

Adoption du  
texte proposé :

L'article 1737 du Code civil sera complété ainsi qu'il suit :

« Dans un délai maximum de deux ans et minimum de dix-huit mois avant l'expiration d'un bail à usage commercial ou industriel le locataire sortant devra signifier au bailleur, par acte extra-judiciaire, les conditions auxquelles il propose de passer un nouveau bail.

« Dans le délai de deux mois à dater de cette signification le bailleur devra, dans la même forme, faire connaître sa réponse.

« S'il refuse de consentir le bail sollicité et s'il loue l'immeuble pour un commerce similaire il devra tenir compte au locataire sortant de toute la plus-value conférée par ce dernier à l'immeuble et ce sous forme d'une indemnité dont le montant sera fixé par le tribunal de la situation de l'immeuble.

« L'action du locataire sera prescrite par cinq ans à dater de l'expiration du bail.

« Toute convention contraire aux précédentes dispositions sera nulle et non avenue. »

La séance est levée à 3 heures 30.

71<sup>e</sup> Séance

Séance du lundi 26 juillet 1920

Présidence de M. de Selves

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

Sont présents : MM. Boidin-Champeaux, Chéron, Duquaire, Morand, Rabrier, Reynald, Rouland de Selves et Touron.

Incident relatif  
au projet de loi du  
Gouvernement concer-  
nant la prorogation  
des baux.

Avant d'aborder l'ordre du jour, M. Chéron fait part à la Commission de l'émotion qu'il a ressentie en lisant le projet de loi déposé ces jours derniers par le Gouvernement sur le bureau de la Chambre, relatif à la prorogation des baux. Le Garde des Sceaux propose d'accorder une

prerogation nouvelle aux locataires, maintenus dans leurs locaux en vertu des lois actuelles sur les loyers, moyennant l'acceptation d'une augmentation du prix du loyer fixée par la loi.

M. Chéron voit dans ce projet une nouvelle atteinte au droit de propriété et un pas vers la taxation des loyers. Il demande à la Commission de protester énergiquement contre cette initiative gouvernementale en rendant publique une motion ~~qu~~ dont il a rédigé le texte.

M. le Président, sans entrer dans le fond du débat, se demande si la Commission n'empiéterait pas sur les prerogatives du Sénat en se livrant à une manifestation de ce genre.

M. Couron est de cet avis. La motion de M. Chéron, sous la forme de "considéranst" ne lui semble pas acceptable.

M. Rabier se refuse à discuter une question aussi grave qui n'a pas été portée à l'ordre du jour. Le Sénat n'est d'ailleurs pas saisi du projet de loi en question.

M. H. Chéron rappelle que des propositions d'initiative parlementaire ont été déposées et sont conçues dans un esprit analogue. La Commission est libre de les examiner.

M. Duquaire et Rouland proposent une réunion ultérieure avec un ordre du jour nettement défini : « Questions relatives aux prerogatives de loyers résultant du projet de loi

du Gouvernement et des diverses propositions de loi déjà déposées ».

Cette proposition est adoptée : la Commission se réunira le jeudi 29 juillet pour examiner cette question.

Projet de loi relatif à l'institution d'une Commission supérieure de Cassation.

M. le Président fait connaître à la Commission que le Sénat est à nouveau saisi du projet de loi instituant, à titre temporaire, une Commission supérieure de Cassation chargée de juger les pourvois formés par les parties contre les décisions des Commissions arbitrales.

M. Bricout, Directeur des affaires Civiles et du Sceau, est introduit, et demande à la Commission de modifier le texte adopté par la Chambre des Députés.

La Chambre ayant écarté de la composition de la Commission supérieure de Cassation les juges de première instance du Tribunal de la Seine a porté de 4 à 6 le nombre des Conseillers de la Cour de Cassation en faisant partie.

Le Garde des Sceaux s'oppose à distraire plus de 4 Conseillers à la Cour de Cassation de leurs travaux habituels car la Cour serait dans l'impossibilité de fonctionner.

Il propose par contre l'introduction dans la Commission supérieure de magistrats honoraires de la Cour d'appel de Paris.

M. Boivin-Champeaux, rapporteur, accepte ces modifications qui ont pour but de ne pas gêner le fonctionnement de la Cour de Cassation et de la Cour d'appel.

Le texte du projet de loi serait ainsi conçu :

« Art. 1<sup>er</sup>. — Il est institué temporairement près la cour de cassation une commission supérieure de cassation devant laquelle seront portés directement les pourvois formés contre les décisions des commissions arbitrales conformément à la loi du 17 août 1917, concernant la résiliation des baux ruraux par suite de la guerre, à la loi du 9 mars 1918, relative aux modifications apportées aux baux à loyers par l'état de guerre, à la loi du 25 octobre 1949

réglant les droits et obligations résultant des baux d'immeubles atteints par faits de guerre ou situés dans les localités évacuées ou envahies et à toutes autres lois relatives au même objet. »

« Art. 2. — Cette juridiction comprendra 14 membres, savoir : 4 conseillers à la cour de cassation et 10 magistrats de la cour d'appel de Paris, dont 4 pourront être pris parmi les magistrats honoraires de cette cour. Au cas où un des conseillers à la cour de cassation, atteint par la limite d'âge, serait admis à la retraite et nommé conseiller honoraire, il pourrait conserver ses fonctions à la commission : en tout cas, celle-ci devrait comprendre toujours au moins deux conseillers en activité de service.

« Quatre magistrats du parquet de la cour d'appel de Paris rempliront les fonctions de ministère public, sous la direction du procureur général près la cour de cassation ; celui-ci pourra, s'il l'estime nécessaire, siéger personnellement aux audiences de la commission, ou y déléguer un des avocats-généraux de son parquet. »

« Le service du greffe fonctionnera sous la direction du greffier en chef de la cour de cassation. » — (Adopté.)

« Art. 3. — 1<sup>o</sup> La commission supérieure de cassation sera divisée en deux sections de 7 membres, comprenant chacune 2 conseillers à la cour de cassation qui exerceront les fonctions de président et de vice-président et 5 magistrats de la cour d'appel.

« § 2. Les magistrats en activité de service appelés à faire partie de la commission seront désignés par leurs cours respectives en assemblée générale. Les magistrats honoraires seront désignés par le garde des sceaux.

« § 3. Le nombre des magistrats et des sections peut être augmenté en la même forme, si les nécessités du service l'exigent, par décret rendu sur la proposition du garde des sceaux. » — (Adopté.)

« Art. 4. — Les affaires seront instruites et jugées suivant les lois et règlements en vigueur à la chambre civile de la cour de cassation ; toutefois, le ministère d'avocat n'est pas obligatoire.

« Chaque section statuera au nombre de cinq membres au moins, dont un conseiller à la cour de cassation, président.

« Sur l'avis du rapporteur ou les réquisitions du ministère public, les affaires seront renvoyées devant la commission supérieure de cassation tenant séance plénière, siégeant alors au nombre de onze membres au moins. » — (Adopté.)

« Art. 5. — Lorsqu'après la cassation d'une première sentence arbitrale, la seconde sentence rendue dans la même affaire entre les mêmes parties, procédant en la même qualité, sera attaquée par les mêmes moyens que la première, la cour de cassation prononcera, toutes les chambres réunies.

« Si la deuxième sentence est cassée pour les mêmes motifs que la première, la commission arbitrale à laquelle l'affaire est renvoyée se conformera à la décision de la cour de cassation sur le point de droit jugé par cette cour. Le tout conformément aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> avril 1837. » —

« Art. 6. — Sont abrogés le paragraphe 4 de l'article 18 de la loi du 17 août 1917 et le paragraphe 4 de l'article 51 de la loi du 9 mars 1918, toutes autres dispositions de ces lois étant maintenues. » — (Adopté.)

« Art. 7. — Les affaires visées par la présente loi actuellement pendantes devant la chambre civile de la cour de cassation et non encore en état seront, aussitôt après sa promulgation, déferées à la commission supérieure de cassation. »

La Commission accepte ce texte et autorise M. Bouvin-Champeaux à en demander la discussion immédiate.

Projet de loi relatif à l'indemnité accordée aux propriétaires.

La Commission examine ensuite le projet de loi étendant le délai accordé aux propriétaires pour réclamer l'indemnité à laquelle leur donne droit l'article 30 de la loi du 9 mars 1918.

M. Henry Chéron, désigné comme Rapporteur, expose qu'il ne s'agit que d'une question secondaire de délai.

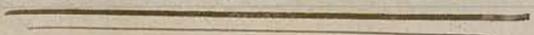
La Commission accepte le texte voté par la Chambre des Députés qui est ainsi conçu :

ARTICLE UNIQUE.

Nonobstant l'expiration des délais prévus à l'article 30, alinéa 4, de la loi du 9 mars 1918, les demandes tendant à obtenir les indemnités prévues par l'article 29 de la même loi pourront, dans chaque département, être adressées au directeur de l'enregistrement dans les six mois qui suivront le jour soit de la signature du procès-verbal de conciliation, soit du prononcé de la sentence arbitrale du président ou du jugement de la commission, pourvu que ces solutions soient relatives à des instances introduites devant les commissions arbitrales antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1921.

M. Henry Chéron est autorisé à déposer son rapport et à en demander la discussion immédiate.

La séance est levée à six heures dix minutes



72<sup>e</sup> Séance

Séance du jeudi 29 juillet 1920

Présidence de M. Guillier, Doyen d'âge.

La séance est ouverte à 4 heures, sous la présidence de M. Guillier, Doyen d'âge, qui présente les excuses de M. de Selves, président, retenu à la Commission des affaires étrangères.

Sont présents : MM. H. Chéron, Duquaire, Guillier, Morand, Rabier et Reynald.

M. Henry Chéron expose qu'étant donné l'ordre du jour chargé de ces derniers jours de la session, beaucoup de membres de la Commission ne peuvent assister à cette réunion. Il propose d'ajourner à la rentrée l'examen des projet et propositions de loi relatives aux prorogation.

Prop. de loi relative  
aux baux des  
horticulteurs

(ajournement à  
l'examen  
N<sup>o</sup> 396)

Il en est ainsi décidé.

M. le Président annonce le dépôt, à la séance de ce jour, d'une proposition de loi relative à la prorogation des baux des horticulteurs, renvoyée à la Commission des loyers.

M. Rabier signale l'intérêt de cette proposition et demande qu'elle soit rapportée et votée d'urgence.

M. Henry Chéron réplique qu'il s'agit d'une loi dont le texte a été déposé à la Chambre le 20 février dernier. Elle est transmise au Sénat le 29 juillet, on ne peut récemment demander à la Commission de l'étudier sur le champ pour la faire voter avant le 31, date de la séparation des Chambres.

Plusieurs propositions de ce genre sont à l'étude,

la question est très délicate et exige de la réflexion.  
Il demande le renvoi de la discussion à la semaine.

M. Morand s'élève contre la méthode qui consiste à renvoyer au Sénat, à la dernière heure, des textes dont on demande le vote d'urgence.

La Commission renvoie l'examen de cette proposition au mois d'octobre.

M. Henry Chéron est désigné comme rapporteur.

La séance est levée à 4 heures 45.

72<sup>e</sup> Séance

Séance du vendredi 26 novembre 1920.

Présidence de M. de Selves

(Voir à la suite du compte-rendu de cette séance, celui de la séance du samedi 20 novembre)

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

Sont présents: MM. Duquaire, Guillier, de Las Cases, Lemarié, Morand, Maurice Ordinaire, Penancier, Reynald, de Selves et Courroy.

M. l'audition de M. le Ministre du Commerce sur la proposition commerciale.

M. le Président rappelle que la proposition de loi portant protection de la propriété commerciale a été renvoyée par le Sénat à la Commission parce que M. le ministre du commerce avait des observations à présenter.

(La Commission charge M. Morand, rapporteur, de s'entendre avec M. le Ministre du commerce pour fixer cette audition une demi-heure avant une prochaine séance du Sénat.)

Modification du titre . M. le Président remarque que le titre de la proposition de loi portant ~~protection~~ de la propriété commerciale ne répond nullement au but poursuivi. Il y a donc lieu de le modifier par exemple de la façon suivante : " proposition de loi concernant les rapports des propriétaires et des locataires en tant que ceux-ci exercent un commerce ".

M. Ordinaire propose : " proposition de loi relative au renouvellement des baux commerciaux ".

M. Morand, rapporteur, sur la suggestion de M. Bouron, propose le titre suivant : " proposition de loi portant modification de l'article 1737 du code civil (renouvellement des baux commerciaux) ".

( Ce titre est adopté. )

Modification du 3<sup>e</sup> §  
de l'article unique

M. Morand, rapporteur, expose qu'au lieu de " plus-value Pr <sup>m. le ministre du commerce voudrait</sup> conférée à l'immeuble " ~~qu'on~~ emploie une formule plus large, par exemple : " plus-value donnée à la valeur locative de l'immeuble. Cela répond à notre idée du but de la loi, mais comme l'indemnité est due par le propriétaire, nous considérons qu'il ne pouvait s'agir que de l'immeuble lui-même et non pas de la nouvelle location, c'est-à-dire du rapport du propriétaire avec son futur locataire.

M. Bouron se déclare d'autant plus favorable à cette modification qu'il constate que, dans la pratique, on multiplie la valeur locative par un certain coefficient pour obtenir la valeur vénale. La valeur de l'immeuble dépend de sa valeur locative.

M. Morand rapporteur, pour éviter tout malentendu explique qu'il s'agit de la plus-value donnée à l'immeuble par l'exercice

du précédent commerce. L'immeuble peut être loué plus cher sans que la plus-value ait été conférée par le précédent locataire.

M. de Las-Cases précise qu'il faut entendre la plus-value donnée à l'immeuble par la valeur du fond de commerce.

M. Morand, rapporteur propose de rédiger ainsi le 3<sup>e</sup> § :

" Si le propriétaire refuse de consentir le bail sollicité et s'il loue l'immeuble pour un commerce similaire, il devra tenir compte au locataire sortant de la plus-value conférée par l'exercice du précédent commerce à la valeur locative de l'immeuble, et ce sous forme d'une indemnité dont le montant sera fixé par le tribunal de la situation de l'immeuble. "

( Cette modification est adoptée sous réserve des observations de M. le Ministre du Commerce. )

M. Morand rapporteur donne lecture des propositions de MM. Coignet et Lebert exposant des systèmes particuliers au sujet de la proposition de loi en discussion.

M. le Président rappelle que le Sénat a écarté le droit de priorité que ces propositions veulent établir.

M. Clémentel expose que sa proposition basée sur le droit de préférence est, avec quelques modifications, celle de M. Lebert. La Commission a dû recevoir une lettre de la Fédération des commerçants et industriels mobilisés. Il faudrait tomber d'accord avec elle. Ne pourrait-on pas obtenir huit jours de répit pour élaborer une nouvelle proposition ?

M. Morand rapporteur a l'impression que parmi les 176 sénateurs qui, à la séance du 23 novembre, ont repoussé le contre-projet de

MM. Guillier et Clémentel, beaucoup ne demandent que le droit commun.

M. Clémentel estime au contraire que beaucoup d'entre eux ont voté contre la priorité et pour la préférence.

M. le Président pense que le Sénat a voulu dire que le propriétaire était maître de son immeuble à l'expiration du bail sauf pour lui à indemniser le locataire s'il tire dans la location nouvelle, un avantage de la présence de son précédent locataire. La Commission est liée par ce vote : elle ne peut que l'interpréter.

M. Clémentel constatant que 112 sénateurs ont voté le contre projet de M. Guillier préférerait qu'on étudiât une transaction.

(La Commission consultée partage l'avis de M. le Président.)

M. le Président remarque au surplus que la proposition de loi en discussion édicte des dispositions générales et permanentes. Au contraire, la proposition de M. Clémentel concerne les commerçants démobilisés. Il s'agit en somme de modifier la loi du 9 mars 1918, ce qui est tout différent. (Assentiment)

Application de la proposition aux baux en cours.

M. Morand rapporteur se demande si la proposition de loi s'appliquera aux baux en cours car M. Lebert pensait que ce serait ~~contraire~~ <sup>contraire</sup> au principe de la non-rétroactivité des lois.

M. Penancier estime que du moment où la loi ne porte atteinte ni à la propriété, ni à la liberté des conventions, elle doit s'appliquer aux baux en cours.

M. Morand rapporteur rappelle que la Cour de Cassation à propos de la loi sur la reconnaissance de la paternité, a décidé qu'il n'y avait pas d'atteinte au principe de la non-rétroactivité des

lois lorsque le fait générateur est postérieur à la loi. Or, dans le cas présent, le fait générateur est la fin du bail.

M. le Président rappelle que les baux commerciaux sont prorogés de cinq ans.

M. Morand fait observer que certains n'ayant pas usé de la prorogation peuvent expirer l'année prochaine.

M. Penancier estime que la loi doit s'appliquer aux baux en cours, sinon elle n'aurait plus de sens car on supprimerait la situation la plus intéressante.

(La Commission décide que la loi s'appliquera aux baux en cours.)

(La séance est levée à quatre heures et demie.)

75<sup>e</sup> séance

Séance du samedi 20 Novembre 1920

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 3 heures 1/2.

Sont présents : MM. Chéron, Guillier, Lemaire, Reynald, Rouland, Ordinaire, de Selves et Touron.

M. le Président rappelle à la Commission qu'elle est saisie de différents projets ou propositions de loi qu'il conviendrait de porter le plus tôt possible devant le Sénat.

Il propose à la Commission d'examiner chaque question et de prendre une décision.

Il en est ainsi décidé.

1<sup>o</sup> Proposition de loi adoptée par la Chambre, modifiant l'article 4 de la loi du 23 Octobre 1919 (cession et sous-location).

M. Chéron, rapporteur, rappelle que la Commission s'est prononcée contre cette proposition de loi, c'est à dire contre la prorogation accordée aux cessionnaires et sous-locataires.

Etant donné que la Chambre va être saisie de divers projets traitant en général de la question des prorogations, il propose d'attendre quelque temps avant de rapporter cette proposition de loi.

M. Guillier, fait l'historique de la question. Il s'agit uniquement de savoir s'il y a urgence ou non à trancher un différend qui intéresse les cessionnaires et les sous-locataires. Il insiste pour que le rapport soit déposé prochainement et que le Sénat se prononce.

M. Lemarié est de cet avis. Il y a une situation vraiment critique qu'il ne faut pas prolonger.

M. Rouland et Touron demandent l'ajournement jusqu'à ce que la Chambre ait discuté le projet du Gouvernement, sans quoi le Sénat sera obligé de revenir plusieurs fois sur le même sujet.

M. Henry Chéron, rapporteur, ajoute qu'il y a même intérêt, avant de rapporter cette proposition, à connaître la décision du Sénat en ce qui concerne la propriété commerciale et le contre-projet de M. Guillier.

M. Guillier estime que, quelle que soit la décision du Sénat, la loi sur la propriété commerciale devant retourner à la Chambre, il faudra quand même examiner la proposition de loi relative aux sous-locataires.

MM. Reynald et Ordinaire sont partisans d'un ajournement de quelques jours.

La Commission décide que l'ajournement est préférable. Elle examinera à nouveau la question après le vote de la loi sur la propriété commerciale.

2° Proposition de loi votée par la Chambre des Députés relative aux taxes des Sociétés de sport et de préparation militaire.

M. Reynald, rapporteur, donnera connaissance de son rapport à la prochaine séance de la Commission.

3° Proposition de loi modifiant l'article 57 de la loi du 9 mars 1918 (excluant du droit à prorogation les locataires ayant réalisé des bénéfices de guerre).

M. Lemarié, rapporteur, rappelle qu'il s'agit de préciser l'art. 57 de la loi que la Cour de Cassation a interprété stricto sensu. Le Parlement voulait parler des bénéfices de guerre en général, exceptionnels ou supplémentaires.

M. Touron fait remarquer qu'en la circonstance, la Cour de Cassation n'a fait que se référer à la loi de 1916 sur les bénéfices de guerre.

60  
M. le Président regrette que le Parlement empiétant sur les prérogatives de la Cour de Cassation, veuille toujours rectifier sa jurisprudence.

M. Guillier considère que la Cour a tort de s'attacher plutôt au texte qu'à l'esprit de la loi.

M. Lemarié préparera son rapport pour la prochaine séance de la Commission.

4<sup>o</sup> Projet de loi, adopté par la Chambre des députés, relatif aux taxes des horticulteurs.

La Commission décide, sur la proposition de M. Chéron, rapporteur, d'attendre pour examiner ce projet de loi, la fin de la discussion sur la propriété commerciale.

5<sup>o</sup> Proposition de M. Hugues Le Roux relative à la taxation des loyers.

M. Henry Chéron, rapporteur, s'entretiendra de cette question avec M. Hugues Le Roux, avant de l'exposer à la Commission.

La séance est levée à 4 heures 50.

---

Séance du jeudi 2 Décembre 1920

Présidence de M. de Selves.

75<sup>e</sup> séance.

La séance est ouverte à 2 h. 42, sous la présidence de M. de Selves.

Sont présents : MM. Chéron, Duquaire, de Las Cases, Lemarié, Morand, Penancier, de Selves et Touron.

M. Isaac, Ministre du Commerce, assiste à la séance et soumet à la Commission quelques modifications au texte qu'elle propose au sujet de la protection de la propriété commerciale.

M. le Ministre du Commerce demande qu'il soit indiqué que la loi ne s'applique qu'aux baux ayant une durée minima de neuf ans qui, seuls, sont des baux permettant de donner une plus value à un fonds de commerce.

Il désire que, pour plus de clarté, le cas du propriétaire reprenant son immeuble pour exercer un commerce similaire soit nettement séparé, et que la plus value donnée à l'exploitation commerciale par le précédent locataire soit visée pour le droit à indemnité.

M. Penancier fait observer que, pendant la guerre, des baux d'une très courte durée sont été conclus, il faut qu'on puisse les considérer comme faisant suite aux baux normaux.

M. Touron propose de viser « une suite de baux » d'une durée minima de neuf ans, mais il regrette qu'il soit nécessaire de compliquer ce texte de loi.

M. de Las Cases estime que cette limitation aura pour résultat de ne plus faire conclure de baux commerciaux de neuf ans. Pour ne pas tomber sous le coup de la loi, les propriétaires ne loueront plus que pour huit ans.

Il conclut au rejet de cette limitation proposée par M. le Ministre. Le Tribunal appréciera si le locataire a droit à indemnité après un très court séjour dans l'immeuble.

La Commission repousse la première proposition de M. le

Ministre, concernant l'application de la loi uniquement aux baux d'une durée égale ou supérieure à neuf ans.

Le texte de la Commission est donc, sur ce point, maintenu.

En ce qui concerne la seconde proposition, M. Touron propose de scinder en deux le 3<sup>e</sup> paragraphe de l'article. Dans la première partie, visant la location à un nouveau commerçant, il serait question de la plus-value de la valeur locative de l'immeuble; dans la seconde partie, relative à l'ouverture d'un commerce similaire par le propriétaire lui-même, on ne viserait que la valeur de fonds de commerce.

M. de Las Cases soumet le cas du propriétaire qui a loué son local en spécifiant qu'il ne consent qu'un bail de durée déterminée pour permettre, par exemple à son fils de reprendre son commerce à un certain âge.

M. Morand et Penancier répliquent que ce propriétaire sera toujours libre de ne pas relever à son locataire mais qu'il lui devra indemnité si le fonds de commerce a acquis une plus-value.

La proposition de M. Touron est acceptée.

M. Lemarié voudrait rédiger ainsi le 3<sup>e</sup> paragraphe: « Si le bailleur refuse, sans motif légitime, etc... », afin qu'il n'y ait aucune indemnité si le locataire s'est rendu insupportable.

M. le Président rappelle la thèse admise par la Commission: le propriétaire est libre de garder ou non

son locataire mais, quel que soit le motif du refus de renouveler, il lui doit une indemnité si l'immeuble ou le fonds de commerce ont bénéficié d'une plus-value.

La proposition de M. Lemaire est repoussée.

À propos des dispositions transitoires, M. Touron propose de déclarer que la loi ne s'appliquera pas aux baux en cours contenant une disposition expressément contraire. Beaucoup de baux ont été conclus ces années dernières dans la crainte de cette loi; il faut respecter la volonté des parties.

M. Penancier s'oppose à cette clause qui entraverait l'application de la loi et favoriserait certains propriétaires.

M. H. Chéron demande le respect des contrats et appuie la demande de M. Touron.

La Commission se rallie à la proposition de M. Touron.

Le texte définitivement adopté est le suivant :

### PROPOSITION DE LOI

Portant modification de l'article 1737 du Code civil en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles à usage commercial ou industriels.

#### ARTICLE UNIQUE.

L'article 1737 du Code civil sera complété ainsi qu'il suit :

« Toutefois, s'il s'agit du bail d'un immeuble à usage commercial ou industriel, dans le délai maximum de deux ans et minimum de dix-huit mois avant l'expiration du bail, le locataire sortant pourra signifier au bailleur par acte extra-judiciaire les conditions auxquelles il propose de passer un nouveau bail.

66  
« Dans le délai de deux mois à dater de cette signification le bailleur devra, dans la même forme, faire connaître sa réponse.

« Si le bailleur refuse de consentir le bail sollicité et s'il loue l'immeuble pour un commerce ou une industrie similaire, il devra tenir compte au locataire sortant de toute la plus-value conférée par celui-ci à la valeur locative de l'immeuble.

« Si le bailleur reprend l'immeuble pour y exercer lui-même ce commerce ou cette industrie, il devra tenir compte au locataire sortant de la plus-value conférée par lui au fonds de commerce.

« Cette plus-value sera allouée sous forme d'une indemnité dont, en cas de non accord des parties, le montant sera fixé par le tribunal civil de la situation de l'immeuble.

« L'action du locataire sera prescrite par cinq ans à dater de l'expiration du bail.

« Toute convention contraire aux précédentes dispositions sera nulle et non avenue.

PROPOSITION DE LOI

Disposition transitoire.

« La présente loi est applicable aux baux en cours, à moins qu'une convention contraire n'y soit expressément énoncée.

« Si le bail en cours prend fin dans un délai inférieur à deux ans, le locataire sortant pourra se prévaloir des dispositions de la présente loi à l'égard de son bailleur, sous la seule condition de lui en faire la notification, par acte extrajudiciaire, dans le mois de la promulgation de la présente loi.

*M. Morand est autorisé à déposer un rapport supplémentaire.*

*La séance est levée à 3 heures 40.*

*76<sup>e</sup> séance*

*Séance du vendredi 17 Décembre 1920*

*Présidence de M. de Selves.*

*La séance est ouverte à 2 h 45 sous la présidence de M. de Selves.*

*Sont présents : MM. Chéron, Duquaire, Morand,*

Prop. de loi relative  
aux concessionnaires  
et sous-locataires

Reynald, de Selves et Touron

(art. 4 de la loi du  
23 oct. 1919)

La Commission examine la proposition de loi votée par la chambre, modifiant l'article 4 de la loi du 23 octobre 1919 (cession et sous-location).

M. Henry Chéron, rapporteur, rappelle que la Commission a repoussé le texte de la Chambre qui accordait aux sous-locataires et aux concessionnaires, la même prorogation accordée au principal locataire par la loi du 9 mars 1918.

Il propose à la Commission de refuser ce droit à la prorogation, en ce qui concerne les locaux commerciaux et industriels, mais de faire une exception en faveur des mutilés, réformés et veuves de guerre, comme l'a déjà faite la loi du 4 mai 1920.

M. Duquaire regrette que la Commission n'ait pas adopté le texte de la Chambre. Si le locataire a un « droit » à la prorogation, il doit pouvoir le céder.

M. le Président fait observer que la Cour de Cassation s'est prononcée en déclarant que le droit à la prorogation était un droit personnel.

La Commission accepte le texte présenté par M. Chéron qui est ainsi conçu :

ARTICLE PREMIER.  
L'article 4 de la loi du 23 octobre 1919 est complété ainsi qu'il suit :  
« Les concessionnaires et sous-locataires de baux commerciaux ont droit à la même prorogation, lorsque la cession

66  
ou sous-location est antérieure à la promulgation de la loi du 23 octobre 1919, si le locataire principal, le cessionnaire ou le sous-locataire appartiennent aux catégories suivantes : mutilés ou réformés de guerre, veuves de guerre, ascendants de militaires ou marins morts pour la France ayant recueilli la veuve ou les enfants de ceux-ci, bénéficiaires des lois des 31 mars 1919 et 24 juin 1919, sinistrés dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par fait ou accident de guerre. »

ART. 2.

Les articles 57, 58 et 59 de la loi du 9 mars 1918 et l'article premier de la loi du 4 janvier 1919 sont applicables à la prorogation prévue par la présente loi. Toutefois un délai de trente jours francs à compter de sa promulgation est accordé aux intéressés pour procéder à la notification des demandes de prorogation qui auraient dû intervenir avant l'expiration de ce délai par application des dispositions précitées.

ART. 3.

Les dispositions des paragraphes 2 et 3 de l'article 5 de la loi du 23 octobre 1919 et des articles 6 et 7 de la même loi sont applicables à la présente loi.

*M. Henry Chéron, rapporteur, est autorisé à déposer son rapport.*

*La séance est levée à 3 heures 30.*

---

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

Sont présents : MM. Chéron, Duquaire, Guillier, de Las Cases, Lemarié, Rouland, Morand, Rabier et de Selves.

Projet de loi relatif  
au maintien en  
jouissance des  
locataires de  
bonne foi

(N° 618)

M. le Président expose que la Chambre des députés vient de voter, le 21 décembre, un projet de loi relatif au maintien en jouissance des locataires de bonne foi, dont M. le garde des Sceaux demande la discussion immédiate au Sénat.

Le projet de loi adopté par la Chambre est ainsi conçu :

ARTICLE PREMIER

Le locataire d'un local à usage d'habitation personnelle, dont le contrat est arrivé à expiration ou arrivera à expiration avant la date ci-après fixée, pourra obtenir du président du tribunal civil statuant en référé une prorogation pouvant aller jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 1921, pour la France et l'Algérie, et au 1<sup>er</sup> septembre 1921 pour les colonies, à charge :

1° De justifier qu'il a exécuté toutes les conditions imposées par son contrat, par les usages locaux ou par décision judiciaire ;

2° De justifier qu'il occupe en entier et de s'engager à continuer d'occuper en entier le local lui-même ou avec les membres de sa famille qui l'occupaient antérieurement avec lui ;

3° De prendre l'engagement, dont il sera donné acte dans l'ordonnance, de payer, en sus du loyer actuel, les ma-

jorations dont le principe ou la quotité pourraient, au cours de cette prorogation, être établis par la loi en préparation, ou bien à défaut d'accord amiable ou de loi votée dans ledit délai, une majoration dont la quotité sera éventuellement déterminée par la même ordonnance en tenant compte de toutes les conditions et éléments actuels et notamment de l'aggravation des charges subies par le propriétaire depuis l'origine du bail. Le juge du référé statuera par ordonnance exécutoire nonobstant appel.

ART. 2.

Les dispositions de l'article précédent ne pourront pas être invoquées par les locataires à l'égard desquels le bailleur prouvera qu'ils ont réalisé des bénéfices de guerre dans les conditions prévues par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1916.

Elles ne sont pas opposables aux propriétaires non inscrits au rôle de l'impôt sur le revenu, titulaires d'une pension civile ou militaire comme victimes de la guerre de 1914-1919, à moins que le locataire soit lui-même un pensionné de la loi du 31 mars 1919.

Elles ne sont pas opposables non plus au propriétaire qui, locataire lui-même, prouvera qu'il va occuper réellement le local à titre d'habitation par lui-même, par ses ascendants ou descendants locataires eux-mêmes ou par les ascendants ou descendants de son conjoint, locataires eux-mêmes.

En ce qui concerne les locaux d'habitation, dont l'occupation n'a été consentie qu'à raison du contrat de louage de services, le juge des référés statuera également en conformité de la présente loi.

ART. 3.

La prorogation que subirait le propriétaire dans les conditions de l'article premier ne pourra servir contre lui de fondement à une demande en dommage de la part de ceux à qui il aurait, antérieurement/ à l'ordonnance, fait ou promis la location du même local.

ARTICLE 4

La présente loi ne pourra être invoquée par le locataire ayant plusieurs logements.

Elle ne pourra être invoquée que par les Français ou par les étrangers ayant servi dans les armées alliées.

ARTICLE 5

D'ici le au 1<sup>er</sup> juillet 1921, les ministères et les administrations dépendant de l'Etat devront avoir abandonné tous les locaux privés, à usage d'habitations, qu'ils occupent.

*La Commission décide d'examiner immédiatement ce projet de loi quoique le texte ne lui en soit pas encore communiqué.*

*M. de Las Cases n'admet pas le juge de référé pour régler*

une situation de ce genre et il préférerait une solution définitive subordonnée à l'acceptation d'une augmentation déterminée du loyer.

Il propose le maintien en jouissance des locataires moyennant une majoration du loyer de 30 %, étant entendu que c'est là un minimum. Si le propriétaire a des charges telles que ces 30 % ne les couvrent pas, il pourra demander en référé une augmentation supplémentaire.

M. Guillier voit un gros inconvénient à la fixation d'un chiffre forcément arbitraire qui ne correspondra peut-être pas à celui qu'on introduira dans la loi en préparation.

M. Lemarié fait observer que les juges de référé ne suffisent pas à leur tâche si tous les locataires visés doivent aller devant eux.

La proposition de M. de Las Cases, mise aux voix, est repoussée.

M. le Président, appuyé par M. Chéron, demande qu'il ne soit pas fait état, dans l'art. 1<sup>er</sup>, de la loi en préparation, et que l'accord puisse se faire entre les parties sans aller devant le juge.

M. Henry Chéron se refuse à donner à un magistrat le pouvoir de déterminer les conventions entre les parties. Il voit dans le texte de la Chambre un pas vers la taxation des loyers. Pour éviter l'intervention du juge, il propose de revenir sur la proposition précédente de M. de Las Cases. La loi sur les habitations à bon marché a prévu que les loyers de 1914 pourraient être relevés de 40 %; il est donc normal d'autoriser une majoration analogue pour tous les loyers et locations.

670  
M. Rabier craint que cette majoration ne soit considérée comme exagérée.

Après discussion à laquelle prennent part MM. Semarié, Rouland et Guillier, la proposition de M. Chéron est adoptée.

M. Chéron propose également de décider, par un article spécial, qu'il n'y a pas spéculation illicite quand les taux prévus pour les habitations à bon marché ne sont pas dépassés.

Cet article est adopté.

M. H. Chéron, et M. Morand font excepter du bénéfice de cette prorogation les célibataires sans charge de famille.

Enfin, à l'article 5, la Commission spécifie que les taux des locaux privés occupés par les Ministères et les Administrations seront revisés de plein droit au 1<sup>er</sup> juillet 1921.

(Rapport N° 585)

Le texte définitivement adopté par la Commission est le suivant :

#### ARTICLE PREMIER.

Le locataire d'un immeuble à usage d'habitation personnelle qui occupera ce local au jour de la promulgation de la présente loi et dont le contrat est arrivé ou arrivera à expiration avant le 1<sup>er</sup> juillet 1921, en France et en Algérie, et avant le 1<sup>er</sup> septembre 1921, dans les colonies, pourra, à défaut d'accord amiable avec le bailleur, et en lui notifiant, dans un délai de quinze jours, à partir de la promulgation de la présente loi, sa volonté dans les formes prévues à l'article 58 de la loi du 9 mars 1918, bénéficier, aux conditions de son bail, d'une prorogation allant jusqu'aux dates ci-dessus s'il remplit les conditions ci-après :

71

1° Qu'il ait exécuté toutes les conditions imposées par son contrat, par les usages locaux ou par décision judiciaire ;

2° Qu'il occupe en entier et s'engage à occuper en entier le local donné à bail soit par lui-même, soit par les membres de sa famille qui l'occupaient antérieurement avec lui ;

3° Par le fait même de la prorogation et sans qu'il soit besoin d'une stipulation particulière, il devra supporter, pendant la durée de ladite prorogation, une majoration de 30 0/0 du prix fixé par son bail.

#### ART. 2.

En cas de contestation, le juge des référés, saisi par la partie la plus diligente, statuera par ordonnance exécutoire, nonobstant appel, pour l'application de l'article précédent.

#### ART. 3.

Les dispositions de l'article premier ne pourront être invoquées par les locataires ayant réalisé des bénéfices de guerre dans les conditions prévues par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1916 ; elles ne seront pas opposables aux propriétaires non inscrits au rôle de l'impôt général sur le revenu ni aux titulaires des pensions militaires ou civiles au titre des lois des 31 mars et 24 juin 1919, à moins que le locataire ne soit lui-même un pensionné de l'une ou l'autre de ces lois.

En ce qui concerne les locaux d'habitation dont l'occupation n'a été consentie qu'à raison d'un contrat de louage de services, le juge des référés statuera, à la requête de la partie la plus diligente et sans que la prorogation puisse dépasser les délais fixés à l'article premier.

Les dispositions de l'article premier ne sont pas non plus opposables au propriétaire qui, locataire lui-même, prouvera qu'il va occuper réellement le local à titre d'habitation par lui-même, ou par ses ascendants, ou par ses descendants, ou par les ascendants ou descendants de son conjoint, locataires eux-mêmes.

#### ART. 4.

La prorogation que subira le propriétaire en vertu de l'article 1<sup>er</sup> ne pourra donner lieu à dommages intérêts soit de la part d'un acquéreur de l'immeuble, soit de la part d'un locataire, auquel il aurait donné l'immeuble à bail antérieurement à la promulgation de la présente loi.

ART. 5.

La présente loi ne pourra être invoquée par le locataire célibataire à moins qu'il ne justifie avoir à sa charge et habitant avec lui un parent âgé ou infirme.

Elle ne pourra être invoquée non plus par le locataire ayant plusieurs logements, à moins qu'il ne justifie que sa fonction ou sa profession l'y oblige.

Elle ne pourra enfin être invoquée que par des Français ou des étrangers ayant servi dans des armées alliées.

ART. 6.

L'article 6 du 23 octobre 1919 sur la répression des spéculations illicites est complété par l'alinéa ci-après :

« Il n'y a point spéculation illicite lorsque la location se fait au tarif des habitations à bon marché établi par la loi du 24 octobre 1919, modifiée par l'article 128 de la loi de finances du 31 juillet 1920, ou lorsque la majoration du prix du dernier bail antérieur à la promulgation de la présente loi ne dépasse pas le taux de relèvement prévu par cette dernière loi. »

ART. 7.

Les Ministères et autres Administrations publiques dépendant de l'Etat devront avoir abandonné avant le 1<sup>er</sup> juillet 1921 les locaux privés à usage d'habitation qu'ils ont occupés postérieurement au 1<sup>er</sup> août 1914.

Les baux desdits immeubles seront résiliés de plein droit à la date du 1<sup>er</sup> juillet 1921.

*M. Morand est désigné comme rapporteur.*

*M. le Rapporteur est autorisé à donner lecture de son rapport à la tribune.*

*La séance est levée à 4 heures 1/2.*

---

78<sup>e</sup> séance

Séance du 31 Décembre 1920

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 3 heures sous la présidence de M. de Selves.

Sont présents : MM. Chéron, Deloncle, Duquaire, Rabier, de Las Cases, Rouland, de Selves.

Assistent à la séance : M. Reibel, Sous-Secrétaire d'Etat à la présidence du Conseil et M. Bricout, représentant M. le Garde des Sceaux.

Le Président expose que, dans la séance du 29 Décembre la Chambre des Députés a modifié le projet de loi relatif au maintien en jouissance des locataires de bonne foi.

La Chambre a écarté la majoration forfaitaire admise par le Sénat, accordé le bénéfice de la loi aux célibataires et supprimé l'article relatif à la spéculation illicite en matière de loyers.

Le texte adopté par la Chambre est ainsi conçu :

Projet de loi relatif au maintien en jouissance des locataires de bonne foi (2<sup>e</sup> délibération de la Chambre des Députés)

N° 613

ARTICLE PREMIER.

Le locataire d'un local à usage d'habitation personnelle qui occupera ce local au jour de la promulgation de la présente loi et dont le contrat est arrivé à expiration ou arrivera à expiration avant le 1<sup>er</sup> juillet 1921 en France et en Algérie, et avant le 1<sup>er</sup> septembre 1921 dans les colonies, pourra, à défaut d'accord amiable avec le bailleur, et à la requête de la partie la plus diligente sur convocation délivrée par le greffier, par lettre recommandée, avec avis de réception, obtenir du président du tribunal civil statuant en référé ou du juge de paix, pour les loyers inférieurs à 600 francs, une prorogation allant jusqu'aux dates ci-dessus s'il remplit les conditions ci-après :

1<sup>o</sup> Justifier qu'il a exécuté toutes les conditions imposées par son contrat, par les usages locaux ou par décision judiciaire ;

2° Occuper dans la plus grande partie et s'engager à occuper dans la plus grande partie le local donné à bail soit par lui-même, soit par les membres de sa famille qui l'occupaient antérieurement avec lui ;

3° Prendre l'engagement, dont il sera donné acte dans la décision, de payer, en sus du loyer actuel, les majorations dont le principe ou la quotité pourraient, au cours de cette prorogation, être établis par la loi en préparation, ou bien, à défaut d'accord amiable ou de loi votée dans ledit délai, une majoration dont la quotité sera éventuellement déterminée par la même ordonnance en tenant compte de toutes les conditions et éléments actuels et notamment de l'aggravation des charges subies par le propriétaire depuis l'origine de la dotation.

#### ART. 2.

L'ordonnance du juge des référés ou la décision du juge de paix seront exécutoires nonobstant appel.

#### ART. 3.

Les dispositions de l'article premier ne pourront être invoquées par les locataires ayant réalisé des bénéfices de guerre dans les conditions prévues par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1916 ; elles ne seront pas opposables aux propriétaires non inscrits au rôle de l'impôt général sur le revenu, titulaires des pensions militaires ou civiles au titre des lois des 31 mars et 24 juin 1919, ou veuves de guerre, à moins que le locataire ne soit lui-même un pensionné de l'une ou l'autre de ces lois ou une veuve de guerre.

En ce qui concerne les locaux d'habitation dont l'occupation n'a été consentie qu'à raison d'un contrat de louage de services, le juge des référés ou le juge de paix compétent statuera, à la requête de la partie la plus diligente et sans que la prorogation puisse dépasser les délais fixés à l'article premier.

Les dispositions de l'article premier ne sont pas non plus opposables au propriétaire qui, locataire lui-même, prouvera qu'il va occuper réellement le local à titre d'habitation par lui-même ou par ses ascendants ou ses descendants, ou par les ascendants ou descendants de son conjoint locataires eux-mêmes.

#### ART. 4.

La prorogation que subira le propriétaire en vertu de l'article premier ne pourra donner lieu à dommages-intérêts soit de la part d'un acquéreur de l'immeuble, soit de la part d'un locataire, auquel il aurait donné le local à bail antérieurement à la promulgation de la présente loi.

ART. 5.

La présente loi ne pourra être invoquée par le locataire ayant plusieurs logements, à moins qu'il ne justifie que sa fonction ou sa profession l'y oblige.

Elle ne pourra enfin être invoquée que par des Français ou par des étrangers ayant servi dans des armées alliées.

ART. 6.

Les Ministères et autres administrations publiques dépendant de l'Etat autres que les services des Finances, des Postes et des Télégraphes, des Pensions, des Régions libérées et des Travaux publics, devront avoir abandonné avant le 1<sup>er</sup> juillet 1921 les locaux privés à usage d'habitation qu'ils ont occupés postérieurement au 1<sup>er</sup> août 1914.

M. le Sous-Secrétaire d'Etat et M. le Représentant du Gard des Sceaux insistent auprès de la Commission pour qu'elle adopte le projet de loi tel qu'il a été modifié par la Chambre. Ils font valoir des raisons d'ordre social.

Après discussion et examen de la question, la Commission constatant qu'elle soulève des problèmes extrêmement graves et délicats, conclut qu'elle n'est pas en état de rapporter immédiatement ce projet de loi, le temps lui faisant défaut avant la séparation de Chambres qui doit avoir lieu le soir même.

Elle renvoie donc l'examen de ce projet au début de la session de janvier.

La séance est levée à 4 heures.

---

79<sup>e</sup> séance

Séance du 12 Janvier 1921

Présidence de M. de Selves

La séance est ouverte à 3 heures sous la présidence de M. de Selves.

Sont présents : MM Bouvin-Champeaux, Chéron, Duquaire, Flaissières, Guilliet, de Las Cases, Lemarié, Morand, Rabier, Rouland, Reynald et de Selves.

Projet de loi relatif  
au maintien en  
jouissance des  
locataires de bonne  
foi

(N<sup>o</sup> 613)

M. le Président rappelle à la Commission qu'elle est saisie du projet de loi adopté par la Chambre, modifié par le Sénat et adopté à nouveau avec modifications par la Chambre, relatif au maintien en jouissance des locataires de bonne foi.

La Commission n'ayant pu examiner ce projet de loi qui lui parvenait quelques heures avant la clôture de la session, doit immédiatement se prononcer.

M. Henry Chéron expose la situation actuelle des propriétaires et insiste sur ce fait qu'aucun incident ne s'est produit au 8 janvier, époque du terme. Le projet de loi en question est le plus grave qui ait jamais été déposé et empêcherait le retour au droit commun.

Il aurait l'inconvénient d'accorder des prorogations à ~~des~~ des locataires dont beaucoup ne les réclament pas et, au lieu d'échelonner les départs, de les reporter tous à la même échéance du 1<sup>er</sup> juillet. Donc la situation sera beaucoup plus grave dans six mois.

M. Chéron voudrait savoir combien de locataires sont menacés d'expulsion et s'il faut vraiment faire quelque chose pour empêcher des incidents, il voudrait que

les délais, accordés jusqu'ici par le juge en vertu d'une circulaire illégale du garde des Sceaux, soient désormais accordés en vertu d'une loi.

Il propose enfin d'entendre à ce sujet M. le Garde des Sceaux.

M. le Président fait connaître que M. le Garde des Sceaux est prêt à venir soutenir ce projet de loi devant la Commission.

M. Guillier se déclare partisan du projet voté par la Chambre. S'il n'y a eu aucun incident le 8 janvier, c'est parce qu'aucune expulsion n'a été tentée mais il faut régler cette situation.

M. Rowin-Champeaux appuie les observations de M. Chéron.

M. Flaissières expose que des incidents sont à redouter dans les grandes villes si on veut procéder à des expulsions. Il regrette que la propriété bâtie ait supporté tant de charges depuis 1914, alors que la propriété ~~immobilière~~ capitaliste n'a rien perdu.

Il faut permettre aux propriétaires de retrouver une partie de leurs revenus en relevant le prix de leurs loyers mais l'époque est assez troublée pour que le législateur ne s'embarrasse point de formules trop rigides. C'est pourquoi <sup>M. Flaissières</sup> il votera le texte de la Chambre.

M. de Las Cases estime que ce texte continue la politique actuelle que M. Flaissières lui-même déclare inacceptable.

21  
M. Henry Chéron considère que le texte de la Chambre aggravera la crise de l'habitation et sera une source de procès.

M. Guilliet rappelle qu'il faut à tout prix empêcher les expulsions. Puisque le projet de loi autorise un relèvement de prix des loyers, les propriétaires peuvent l'accepter. La procédure proposée par M. Chéron ne lui paraît pas meilleure que celle de la Chambre.

M. Chéron explique qu'il se refuse à accorder des prorogations automatiques; il rédigera une proposition à ce sujet.

M. Lemarié, considérant qu'il faut intervenir et que la Commission l'a reconnu il y a 3 semaines, propose le rejet du texte de la Chambre et la reprise du texte voté par le Sénat, sauf à modifier le quantum.

La Commission, consultée par M. le Président, décide qu'il y a lieu d'adopter de nouvelles mesures

M. Rabier demande que la Commission se prononce sur le texte de la Chambre.

La Commission, par 8 voix contre 3, repousse le texte de la Chambre.

M. Rabier demande à M. Morand, rapporteur, de faire à la Commission ses propositions

M. Morand, Rapporteur, propose de maintenir le

système du relèvement forfaitaire et de donner les articles relatifs à la spéculation illicite et aux baux des administrations et ministères.

La Commission décide qu'elle se réunira le vendredi 14 à 2h42 pour étudier les textes qui lui présenteront MM. Morand, rapporteur, et Chéron.

La séance est levée à 5 heures.

80<sup>e</sup> séance.

Séance du vendredi 14 Janvier 1921

Présidence de M. de Selves.

La séance est ouverte à 3 heures sous la présidence de M. de Selves.

Sont présents : MM. Boivin-Champeaux, Chéron, Duquaire, Guillou, de Las Cases, Lemarié, Morand, Rabier, Rouland, Reynald, Penancier, Ordinaire et de Selves.

La Commission continue l'examen du projet de loi relatif au maintien des locataires de bonne foi.

M. Morand, rapporteur, rappelle que le texte de la Chambre a été écarté, qu'il ne peut plus être question de majoration à fixer par une loi ultérieure et qu'il faut ou accepter la majoration forfaitaire précédemment admise par la Commission et le Sénat, ou donner au magistrat le droit de déterminer la majoration qui aura à payer le locataire intéressé.

M. Chéron expose cette dernière thèse à laquelle se rallie M. Morand, rapporteur.

Aucune prerogative d'office ne serait accordée.  
C'est le juge de référé qui déciderait et fixerait le  
taux de l'augmentation à consentir. La question se résou-  
drait par l'examen des cas d'espères et les prerogatives pou-  
vant varier comme durée et comme point de départ,  
la crise ne se renouvelera pas à une date déterminée.

Le texte présenté par MM. Chéron et Morand  
~~est~~ est le suivant :

« Dans les villes de plus de 20.000 habitants et celles où  
« le juge de référé estimera que la crise de l'habitation existe,  
« celui-ci, saisi par un locataire d'immeuble auquel un congé  
« aura été notifié, pourra accorder à ce locataire le maintien  
« dans les lieux loués pendant une durée maximum de six mois  
« à partir de la décision à intervenir, aux conditions ci-  
« après :

« 1° ..... } (Texte voté par le Sénat.)  
« 2° ..... }

« 3° Qui il prenne l'engagement, dont il lui sera  
« donné acte dans la décision, de payer, en sus du loyer actuel  
« pendant la durée de la prerogative du bail, la majoration  
« qui, à défaut d'accord amiable entre les parties, sera fixée  
« par le juge en tenant compte de l'aggravation des charges  
« subies par le propriétaire. »

M. de Las Cases estime que, d'une façon comme  
de l'autre, on aboutit à la taxation des loyers. Il  
voudrait que le texte de M. Chéron fût plus précis et  
indiquât au juge une majoration minimum. Si les  
locataires et les propriétaires savaient que l'augmenta-  
tion ne descendra pas au-dessous de 30 %, ils  
chercheraient à éviter des procès et s'entendraient.

M. de Las Cases réclame ce minimum et demande aussi

que les prorogations coïncident avec les époques des termes en usage.

M. Morand, rapporteur, considère que le forfait n'a aucune chance d'être accepté par la Chambre.

M. Penancier, partisan du forfait, craint que la Chambre ne veuille absolument viser la loi ultérieure en préparation : Il demande le maintien du texte du Sénat.

M. Reynald se rallie à la thèse de M. le Rapporteur, pour des raisons de tactique parlementaire. M. Duquaire fait la même déclaration.

La Commission, consultée sur le maintien de l'augmentation forfaitaire, se prononce contre par 7 voix contre 4.

M. le Président fait observer que la Chambre accordait la prorogation à tous les locataires intéressés; M. le Rapporteur et M. ~~Morand~~ Chéron demandent que ce ne soit pas une obligation mais une faculté.

M. Henry Chéron rappelle que le Code Civil permet déjà au juge d'accorder des délais.

M. Penancier croit que la Chambre tient beaucoup à l'obligation, d'autant plus que le projet en préparation accorde la prorogation à tous les locataires.

M. Bovin-Champeaux préfère la faculté qui facilitera le retour au droit commun.

Le principe de la prorogation obligatoire, mis aux voix, est repoussé par 8 voix contre 3.

2

M. Rabier demande que cette loi s'applique à toute la France et non seulement aux villes de plus de 20.000 habitants.

M. Henry Chéron accepterait de réduire ce chiffre à 10.000.

M. Penancier appuie M. Rabier, car la crise de l'habitation existe dans tous les villages importants.

La proposition de MM Rabier et Penancier est repoussée par 8 voix contre 3.

M. Duquaire, considérant que la crise existe également dans les petites agglomérations industrielles mais non dans les campagnes rurales, propose de n'appliquer la loi qu'aux communes de 3.000 habitants et au-dessus.

Cette proposition est acceptée par 5 voix contre 4.

M. Rabier rappelle que la Chambre envoie devant le juge de paix les locataires dont le loyer ne dépasse pas 600 francs. Cette disposition aura pour résultat d'éviter l'encombrement en référé, d'éviter les frais de défenseur et de faciliter l'appel toujours possible. En l'acceptant, ce serait une concession faite à la Chambre.

M. Henry Chéron fait remarquer que les juges de paix et surtout les suppléants n'offrent pas les mêmes garanties que les juges de référé.

M. Lemarie est de cet avis, ainsi que M. Bouvin.

Chaqueurs.

M. Penancier et Duquaire acceptent l'intervention du juge de paix qui faciliterait l'application de la loi.

La Commission, par 7 voix contre 4, écarte le texte de la Chambre relatif au juge de paix.

M. Duquaire demande qu'un délai soit prévu, après la promulgation de la loi ou la réception du congé, pour que le locataire saisisse le juge.

Il en est ainsi décidé.

Il est également entendu que le juge de référé aura à se prononcer sur toutes les questions. Il n'y a plus lieu de spécifier, par exemple, que les céditaires n'auront pas droit à la prorogation, ce seront des cas d'espèce.

M. Morand, rapporteur, est chargé de mettre au point le texte de ce projet de loi et de le soumettre à la Commission à sa prochaine réunion.

La séance est levée à 4 heures 45.

81<sup>e</sup> séance

Séance du 20 Janvier 1921.

Présidence de M. de Selves.

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

Sont présents : MM. Morand, Rabier et de Selves.

M. Morand, rapporteur du projet de loi relatif au maintien

en jouissance des locataires de bonne foi, demande à la Commission s'il ne conviendrait pas de ~~soumettre~~ au nouveau Garde des Sceaux, M. Bonnevoay, le texte adopté par la Commission.

M. le Président prie M. Morand de voir à ce sujet le Garde des Sceaux. La Commission l'entendra s'il en manifeste le désir.

M. Morand, rapporteur, donne connaissance du texte qu'il propose de soumettre à M. le Garde des Sceaux.

La séance est levée à 3 heures.

---

Séance du jeudi 27 Janvier 1921.

Présidence de M. de Selves.

82<sup>e</sup> Séance

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

Sont présents MM. Chéron, Boivin-Champeaux, Deloncle, Duquaire, Guilliet, de Las Cases, Lemarié, Morand, Rabier, Ordinaire et de Selves.

M. le Président fait connaître à la Commission que M. Morand, rapporteur de la loi sur le maintien en jouissance des locataires de bonne foi, a vu M. le Garde des Sceaux qui, après avoir pris connaissance du texte préparé par la Commission, a manifesté le désir de réunir dans son cabinet le Président et le rapporteur de la Commission du Sénat et le Président et le rapporteur

de la Chambre des Députés pour trouver un terrain d'entente.

M. le Président, tout disposé à se rendre à cette réunion, désire avoir l'assentiment de la Commission et savoir quelles concessions il pourra faire soit au Garde des Sceaux soit aux représentants de la Chambre.

M. Moran, rapporteur, fait le récit de l'entretien qu'il a eu avec le Garde des Sceaux, en présence de M. Duquaire, membre de la Commission.

Le Garde des Sceaux accepte le texte de la Commission, se félicite de voir substituer la prorogation facultative à la prorogation obligatoire mais demande deux modifications : 1<sup>o</sup> Extension de la loi à toute la France (et non plus aux seules communes de 3.000 habitants) ; 2<sup>o</sup> Compétence du juge de paix pour les loyers de 600 fr. et au-dessous.

M. le Président prie les membres de la Commission de discuter ces deux points.

M. Henry Chéron insiste pour que la loi ne s'applique pas aux campagnes et accepte la compétence des juges de paix.

M. Boivin-Champeaux considère que cette loi est plus grave que toutes celles votées antérieurement puisqu'elle accorde des prorogations à tous les locataires dont la location peut ne dater que de six mois ou un an. Il est donc partisan de réduire son application aux villes.

Enfin, il lui semble que les juges de paix ne sont

pas très qualifiés pour accorder des augmentations de loyer. Il ne sait d'ailleurs pas s'ils sont toujours impartiaux dans ces questions.

M. Deloncle estime que la loi sera inapplicable dans les départements de Seine et Seine-et-Oise si les juges de paix ne sont pas compétents.

M. Rabier rappelle qu'il avait prévu les objections du Garde des Sceaux et accepte ses propositions.

M. de Las Cases déclare qu'il votera contre cette loi qui aggrave encore la situation des propriétaires.

M. Rabier, au contraire, considère que l'intérêt des propriétaires est de l'accepter puisqu'elle leur permettra d'augmenter leurs loyers tandis qu'actuellement ils ne le peuvent pas.

M. Morand résume les arguments du Garde des Sceaux.

M. H. Chéron propose de maintenir la limitation aux communes de 3.000 habitants.

Cette proposition est repoussée par 5 voix contre 4.

En conséquence, M. le Président est autorisé à accepter, le cas échéant, l'extension de la loi à toute la France.

M. H. Chéron et M. Bouvin-Champeaux considérant que cette extension va à l'encontre de

7  
Toutes les décisions prises jusqu'ici par la Commission des loyers, se réservent de combattre cette proposition de loi.

M. le Président estime que cette loi est sans doute regrettable mais qu'il faut parfois faire des concessions pour éviter un mal plus grand. La taxation et l'augmentation de 30% admises précédemment par la Commission étaient aussi graves que les mesures actuellement discutées.

M. H. Chéron et M. Bouvin-Champeaux insistent pour que le Gouvernement fasse savoir le nombre des menaces d'expulsion qui légitiment cette législation exceptionnelle.

La Commission accepte enfin la compétence des juges de paix pour les petits loyers.

Il est entendu que M. le Président et M. le Rapporteur sont autorisés à entrer en pourparlers avec les représentants de la Commission de la Chambre et à abandonner les deux dispositions qui précèdent si cette concession suffit à réaliser l'accord. M. Morand est autorisé à déposer son rapport.

Rapport N° 29

Proposition de loi  
modifiant l'article  
57 de la loi du  
9 mars 1918.  
(N° 104)

La Commission examine ensuite la proposition de loi relative à la modification de l'article 57 de la loi du 9 mars 1918.

M. Lemarié, rapporteur, conclut à l'adoption de cette proposition de loi qui exclut de bénéfice des prerogatives les locataires ayant fait des bénéfices exceptionnels ou supplémentaires pendant la guerre.

La Commission approuve le rapport et le texte adopté par la Chambre des Députés, qui est ainsi conçu :

~~La Chambre~~

ARTICLE PREMIER.

L'article 57 de la loi du 9 mars 1918 est modifié et complété ainsi qu'il suit :

« Sont exceptés des dispositions des paragraphes 1, 2, 3, 4 et 5 de l'article qui précède les locataires à l'égard desquels le bailleur aura prouvé devant la commission arbitrale qu'ils ont réalisé des bénéfices de guerre dans les conditions prévues par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1916.

« Dans ce cas, la commission arbitrale statuera sur la demande de prorogation.

« Si des locataires de cette catégorie avaient été admis au bénéfice de la prorogation de plein droit, soit par convention, soit par décision de justice, le bailleur aura un délai de trois mois à dater de la promulgation de la présente loi pour

saisir la commission arbitrale qui appréciera s'il y a lieu ou non de maintenir la prorogation. Le bailleur, qui voudra user de cette faculté, devra, dans le même délai de trois mois, notifier au locataire par acte extrajudiciaire qu'il a saisi la commission.

« Les dispositions du paragraphe 3 du présent article ne sont pas opposables aux cessions ou sous-locations consenties de bonne foi et ayant date certaine avant le 15 février 1920. »

Rapport N°

ART. 2.

La présente loi est applicable à l'Algérie.

*M. Lemarie est autorisé à déposer son rapport.*

*M. Henry Chéron expose que les fonctions de Rapporteur Général de la Commission des finances qu'il vient d'assumer, ne lui permettent plus de préparer les rapports dont la Commission l'avait chargé. Il demande au Président de vouloir bien les confier à un de ses collègues.*

*M. Morand est désigné comme Rapporteur de la proposition de loi modifiant l'article 4 de la loi du 23 octobre 1919 et du projet de loi relatif aux taxes des horticulteurs et pépiniéristes.*

*La séance est levée à 4 heures.*

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

Sont présents : MM. Chéron, Duquaire, Guillier, Deloncle, de Las Cases, Morand, Ordinaire, Penancier, Rabiet, Touron, et de Selves et de Lubersac.

Audition de M. le  
Garde des Sceaux  
sur le pr. de l. relatif  
au maintien en  
jouissance des  
locataires de bonne  
foi.

M. Bonnevay, Garde des Sceaux, est introduit, ainsi que M. Bricout, Directeur au ministère de la Justice.

M. le Président expose que M. le Garde des Sceaux désire soumettre quelques observations à la Commission au sujet du projet de loi relatif au maintien en jouissance des locataires de bonne foi.

M. le Garde des Sceaux, après avoir remercié la Commission d'avoir bien voulu faire quelques concessions pour arriver avec la Chambre à un accord probable, demande de nouvelles modifications.

La 1<sup>ère</sup>, relative au délai accordé aux locataires, pour introduire leur demande, qu'il voudrait voir réduit à un mois au lieu de deux.

(La Commission accepte cette modification.)

La 2<sup>e</sup> porte sur l'art. 3 du projet (1<sup>er</sup> alinéa).

M. le Garde des Sceaux considère que le texte de la Commission, limitant l'application de la loi aux propriétaires inscrits au rôle de l'impôt général sur le revenu restreint trop le champ d'action. Il demande le maintien du texte de la Chambre qui exigeait <sup>pour l'exemption</sup> les deux conditions : non inscription au rôle et qualité de veuve de

guerre, ou de mutilé, réformé pensionné.

M. H. Chéron voit dans cette proposition une nouvelle aggravation du texte. Il n'admet pas que cette loi d'exception s'applique aux modestes propriétaires non assujettis à l'impôt sur le revenu.

Il rappelle qu'il serait utile de connaître le nombre des locataires menacés d'expulsion.

M. le Garde des Sceaux ne peut préciser; d'ailleurs les propriétaires, connaissant les circulaires de la Chancellerie, n'ont pas poursuivi les locataires.

M. Penancier et M. Touron désirent, avant de se prononcer, savoir si le Gouvernement a l'intention de déposer un projet de loi réglant définitivement la question des loyers.

M. Touron croit que le 30 juin prochain le Gouvernement demandera encore de nouvelles prorogations qui compliqueront encore les difficultés.

M. le Garde des Sceaux envisage, en effet, le dépôt d'un projet de loi.

M. Henri Chéron rappelle que le Sénat n'a voté la loi du 9 mars 1918 qu'à la condition qu'il n'y aurait pas de nouvelles prorogations. Il serait temps de s'arrêter et de revenir au droit commun.

M. le Garde des Sceaux et M. Bricaut se retirent.

La Commission décide par 6 voix contre 4 de repousser la proposition du Garde des Sceaux, c'est

à dire de maintenir le texte déjà adopté.

M. le Président se demande s'il n'y aurait pas lieu de limiter l'exemption accordée aux veuves et aux pensionnés de guerre aux seuls propriétaires non inscrits au rôle de l'impôt général sur le revenu.

M. Henry Chéron rappelle que toute les lois accordent des faveurs de ce genre aux veuves et aux mutilés.

Le texte précédemment voté est maintenu.

La Commission examine ensuite les amendements qui vont être soumis au Sénat.

MM. Touron et de Lubersac demandent, à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 3, l'adjonction, in fine, des mots : «... ou un sinistré ne pouvant pas réintégrer son domicile. »

Cet amendement est adopté.

M. de Las Cases propose deux amendements à l'article 1<sup>er</sup> et à l'article 3.

1<sup>er</sup> Fixer un délai de trois mois au juge pour rendre sa sentence

( L'amendement est repoussé )

2<sup>o</sup> à l'art. 3, 2<sup>o</sup> alinéa, viser à la location et non l'occupation des locaux, afin que les concierges ne soient pas couverts par cet article.

L'amendement est repoussé après observations de mm. Guillier, Morand et Chéron.

La Commission accepte ensuite un amendement de M. Louis David supprimant à la fin de l'article 3 les mots : « locataires eux-mêmes. »

Elle repousse un amendement de M. Dominique Delahaye fixant le point de départ des prorogations.

M. Penancier propose, à l'art. 3, de n'accorder le bénéfice de la loi qu'aux locataires non inscrits au rôle de l'impôt sur le revenu, par analogie avec ce qui a été fait pour les propriétaires.

Ainsi la loi ne s'appliquerait qu'aux locataires de situation modeste et aux petits propriétaires.

M. Morand et M. Chéron reconnaissent que cette restriction détruit pour ainsi dire toute la loi.

M. le Rapporteur demande le rejet de cet amendement.

L'amendement est adopté.

La séance est levée à 3 heures 40.

---

À partir du mois d'avril 1991 les questions relatives au loyer sont renvoyées à la Commission de la législation civile et criminelle