

PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR LE SÉNAT

*complétant et modifiant la loi n° 48-1360 du
1^{er} septembre 1948 portant modification et codi-
fication de la législation relative aux rapports
des bailleurs et locataires ou occupants de locaux
d'habitation ou à usage professionnel et réta-
blissant l'article 1751 du Code civil.*

*Le Sénat a adopté, en première lecture, le projet
de loi dont la teneur suit :*

Article premier.

.....

Voirs les numéros :

Sénat : 283 (1959-1960) et 129 (1960-1961).

Art. 2.

Le premier alinéa de l'article 3 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi modifié :

« Les dispositions du présent titre ne sont pas applicables aux logements construits ou achevés postérieurement au 1^{er} septembre 1948. Toutefois, elles sont applicables aux logements réparés ou reconstruits dans les conditions prévues aux articles 70 et 71 et occupés par les personnes visées à l'article 70 ou par des locataires ou occupants qui se trouvaient dans les lieux au 1^{er} juillet 1961. »

Art. 3.

Le deuxième alinéa de l'article 3 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi modifié :

« Sont assimilés aux logements construits ou achevés postérieurement au 1^{er} septembre 1948 :

« Les locaux utilisés avant le 1^{er} juin 1948 à d'autres fins que l'habitation et postérieurement affectés à cet usage, sous réserve que ces locaux, lorsqu'ils reçoivent cette nouvelle affectation, répondent aux conditions fixées par un décret pris sur le rapport du Ministre de la Construction ».

(Le reste de l'article sans changement.)

Les dispositions qui précèdent ne sont pas opposables aux locataires et occupants de bonne foi entrés dans les lieux antérieurement à la promulgation de la présente loi.

Art. 4.

L'article 4 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi modifié :

« Art. 4. — Les occupants de bonne foi des locaux définis à l'article premier bénéficient, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente loi, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.

« Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux, à l'expiration de leur contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur, d'un échange opéré dans les conditions légales, exécutent leurs obligations.

« En cas de location partielle ou de sous-location partielle, le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire, ni au locataire principal lorsque les locaux occupés forment, avec l'ensemble des lieux, un tout indivisible. »

Art. 5.

Il est inséré entre le premier et le second alinéa de l'article 5 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de divorce ou de séparation de corps, le droit au maintien dans les lieux est attribué par

le tribunal à l'un ou à l'autre des époux, en considération des intérêts sociaux ou familiaux en cause ».

Art. 6.

L'article 6 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« Dans tous les cas, lesdits sinistrés ou réfugiés ne pourront plus se prévaloir des dispositions de l'alinéa précédent à partir des dates qui seront fixées par des décrets pris à cet effet, sur le rapport du Ministre de la Construction, en considération de l'avancement des travaux de reconstruction. »

Art. 7.

L'article 9 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est abrogé. Il est remplacé par un article 9 nouveau ainsi rédigé :

« Art. 9. — Nonobstant toute convention contraire, dans les communes visées à l'article 10, 7^o, ci-dessous, tout locataire ou sous-locataire qui ne remplit pas les conditions d'occupation suffisante visées audit article peut demander la résiliation de son bail, sans indemnité de ce chef.

« La résiliation est de droit.

« La demande est adressée au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation prend effet à l'expiration du délai d'un mois à compter du jour de la réception de la lettre recommandée. »

Art. 8.

Il est ajouté à la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 9 *bis* ainsi rédigé :

« Art. 9 bis. — Dans les communes visées à l'article 10, 7°, la résiliation peut être également demandée dans les mêmes formes par le bailleur en cas de décès du locataire et de non-occupation effective du local, dans les trois mois du décès, par les héritiers ou les ayants droit.

« En cas de carence de ceux-ci, le bailleur peut, à l'expiration du délai d'un mois à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, demander au juge d'instance du lieu de la situation de l'immeuble l'autorisation de faire ouvrir les portes, de faire procéder à un inventaire par ministère d'huissier et à l'enlèvement des meubles. Ceux-ci sont entreposés dans un garde-meubles aux frais de la succession. » •

Art. 9.

Le dernier alinéa de l'article 14 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi modifié :

« Lorsque les travaux ont pour objet la division d'un logement insuffisamment occupé au sens des dispositions de l'article 10, 7°, ci-dessus, l'occupant ne peut prétendre qu'à l'occupation du nombre de pièces correspondant à ses besoins. »

Art. 10.

Le premier alinéa de l'article 15 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi modifié :

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

Art. 11.

I. — Il est ajouté à la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article 20 *ter* ainsi rédigé :

« Art. 20 *ter*. — L'acquéreur à titre onéreux de tout logement soumis aux dispositions de la présente loi, ou d'actions ou parts donnant droit à sa jouissance, ne peut, à moins qu'il n'ait acquis la totalité de l'immeuble collectif où se trouve ledit logement, exercer le droit de reprise prévu aux articles 18, 19, 20 et 20 *bis* à l'encontre de toute personne, locataire ou bénéficiaire du maintien dans les lieux à la date de la mutation, ou de ses ayants droit, qu'à la double condition que l'acquisition ait été précédée d'une offre de vente notifiée depuis moins de deux ans par acte extrajudiciaire au locataire ou à l'occupant de bonne foi, et que le prix d'acquisition ait été au moins égal aux cinq sixièmes du prix indiqué dans la notification.

« Lorsque cette double condition n'est pas remplie, l'acquéreur ne peut se prévaloir des dispositions des articles 18, 19, 20 et 20 bis qu'à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la notification.

« L'offre de vente porte sur le logement ou sur les parts ou actions donnant droit à l'attribution en jouissance dudit logement. Elle doit indiquer les prix et conditions de la vente ou de la cession. Elle est valable pendant un délai de deux mois, durant lequel le locataire ou l'occupant doit, à peine de forclusion, faire connaître au propriétaire son acceptation ou son refus d'acquiescer aux prix et conditions demandés. A défaut de réponse dans ce délai, le locataire ou occupant est réputé avoir refusé. En cas de refus formel, le locataire ou l'occupant doit indiquer s'il n'est en aucun cas acheteur, ou formuler une offre d'achat à un prix déterminé. Dans cette hypothèse, le prix d'acquisition par un tiers ne devra pas être inférieur de plus d'un sixième à celui offert par le locataire ou l'occupant.

« Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables en cas de vente par adjudication ; toutefois, le locataire ou l'occupant devra être convoqué à la vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par l'officier ministériel chargé d'y procéder.

« Elles ne sont pas applicables aux opérations accomplies entre eux par des codonataires ou cohéritiers ou leurs ayants droit à titre universel.

« Les dispositions du présent article ne sont applicables que dans les communes de plus de 50.000 habitants. »

II. — Les dispositions de l'article 20 *ter* de la loi du 1^{er} septembre 1948 ne s'appliquent qu'aux mutations postérieures à la promulgation de la présente loi.

Art. 12.

Le deuxième alinéa de l'article 40 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Toutefois, sont autorisées les conventions par lesquelles les locataires ou occupants s'engagent individuellement, postérieurement à leur entrée dans les lieux, à participer en tout ou en partie aux dépenses des travaux afférents à l'immeuble ».

Art. 12 bis (nouveau).

Le premier alinéa de l'article 46 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi modifié :

« Sous réserve des dispositions de l'article 5, toutes les contestations... »

(Le reste sans changement.)

Art. 12 *ter* (nouveau).

L'article 78 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est complété *in fine* par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Le locataire a la faculté de léguer son bail par legs universel, à titre universel ou particulier. »

Art. 13.

I. — Le deuxième alinéa de l'article 79 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« Le fait que l'un des appartements échangés n'est pas soumis à la présente loi ne peut être invoqué que par le propriétaire dudit appartement ».

II. — Il est ajouté à l'article 79 un alinéa final ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent article sont applicables aux échanges de logements entre le territoire européen de la France et l'Algérie. »

Art. 13 bis (nouveau).

L'article 1751 du Code civil est rétabli avec la nouvelle rédaction suivante :

« *Art. 1751.* — Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux.

« En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué par le tribunal saisi de la demande en divorce ou en séparation de corps à l'un des époux, à charge, s'il y a lieu, de récompense ou d'indemnité au profit de l'autre époux, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause. »

Art. 14.

.....

Art. 15.

L'article 2 et le troisième alinéa de l'article 45 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ainsi que les articles 9, 12 et 13 de l'ordonnance n° 45-2394 du 11 octobre 1945 sont abrogés.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 10 mai 1961.

Le Président,

Signé : Gaston MONNERVILLE