

# SÉNAT

2<sup>e</sup> SESSION ORDINAIRE DE 1959-1960

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 7 juin 1960.

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, tendant à modifier les articles premier, 7, 9, 11, 14 et 20 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyers d'immeubles ou de baux à usage commercial, industriel ou artisanal.*

Par M. Jacques DELALANDE,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

L'Assemblée Nationale a voté de nouvelles modifications au décret du 30 septembre 1953 régissant la « propriété commerciale ». Presque toutes ces modifications, déjà adoptées en février 1958 par la dernière Assemblée Nationale de la IV<sup>e</sup> République, ont

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président; Fernand Verdelle, Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, vice-présidents; Gabriel Montpied, Etienne Rabouin, Georges Boulanger, secrétaires; Achour Youssef, Paul Baratgin, Benacer Salah, Robert Bouvard, Marcel Champeix, Maurice Charpentier, Adolphe Chauvin, André Chazalon, Louis Courroy, Jacques Delalande, Emile Dubois, André Fosset, Jean Geoffroy, Roger Houdet, Emile Hugues, Léon Jozeau-Marigné, Paul-Jacques Kalb, Waldeck L'Huillier, Pierre Marcilhacy, Marcel Molle, Léopold Morel, Louis Namy, Jean Nayrou, Paul Ribeyre, Jean-Paul de Rocca Serra, Sadi Abdelkrim, Modeste Zussy, N...

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (1<sup>re</sup> législ.) : 33, 35, 106, 144, 154, 288, 370 et in-8° 71.

Sénat : 82 (1959-1960).

été reprises sous l'actuelle législature dans plusieurs propositions de loi qui ont fait l'objet d'un rapport unique de M. André Mignot au nom de la Commission de Législation du Palais-Bourbon.

Ce nouveau « train » est d'ailleurs limité à quelques articles dont les seuls présentant une certaine importance modifient l'article 9 du décret du 30 septembre 1953 relatif aux motifs de refus de renouvellement de bail sans indemnité et l'article 14 dudit décret concernant la reprise des locaux pour l'habitation du propriétaire.

Nous examinerons successivement les divers articles soumis à discussion :

*Article premier, § 1<sup>o</sup>, du décret du 30 septembre 1953.*

(Article A de la proposition de loi.)

Cet alinéa vise l'application de la législation sur la propriété commerciale aux locaux accessoires à l'exploitation d'un fonds. Dans son texte actuel, résultant du décret du 30 septembre 1953, l'utilisation de ces locaux doit être « indispensable » à l'exploitation du fonds, alors que les textes antérieurs employaient le terme « nécessaire ».

Ce sont deux amendements de séance à l'Assemblée Nationale, émanant respectivement de M. Thorailleur et de M. Ballanger, qui, contrairement à l'avis du Rapporteur, M. Mignot, ont rétabli le texte antérieur en substituant le mot « nécessaire » à celui d'« indispensable ».

Votre Commission a estimé inutile le changement du texte actuel. Aussi bien, M. Mignot avait-il justement souligné à l'Assemblée Nationale que la signification des deux mots était la même, Larousse définissant le terme « nécessaire » par : « ce dont on a absolument besoin », et « indispensable » par : « ce dont on ne peut se passer »...

Nous vous demandons de suivre votre Commission et de rejeter la modification adoptée par l'Assemblée Nationale en maintenant le texte du décret du 30 septembre 1953 comportant l'épithète « indispensable ».

*Article 7 du décret du 30 septembre 1953.*

(Article B de la proposition de loi.)

Il s'agit, là aussi, d'un amendement de séance adopté par l'Assemblée Nationale après deux épreuves douteuses et contrairement à l'avis du rapporteur.

Le propriétaire qui a notifié à son locataire son intention de ne pas renouveler le bail a le droit de revenir sur cette intention et d'exercer un « droit de repentir » en acceptant le renouvellement qu'il avait d'abord refusé. Dans ce cas, le nouveau bail prend cours, au besoin rétroactivement, à la date d'expiration du bail précédent, dont le renouvellement est ainsi assuré.

L'objet de l'amendement était de reporter le point de départ du nouveau bail au jour de la notification par le propriétaire de son intention d'en accepter le renouvellement, ceci à titre de sanction contre le propriétaire.

Votre Commission a rejeté cette disposition. D'une part, elle a estimé que si le refus de renouvellement était un droit inscrit dans la loi, ayant pour corollaire le paiement d'une indemnité d'éviction, le droit de repentir du propriétaire était, au même titre, inscrit dans la loi et qu'il n'y avait lieu ni de décourager l'exercice de ce droit ni de le sanctionner.

D'autre part, cette disposition nouvelle reportant le point de départ du nouveau bail ne présente, en réalité, aucun intérêt pour le locataire.

Enfin, on créerait une situation juridique nouvelle singulièrement complexe pendant la période intermédiaire. Quels seraient les droits et obligations des deux parties qui, pendant ce temps, ne seraient plus régies par un contrat de bail ?

Le rejet du texte de l'Assemblée Nationale rend inutile la rectification qui, en toute hypothèse, se serait imposée du second alinéa ajouté par l'Assemblée Nationale qui envisage à tort le cas du « renouvellement ordonné par décision judiciaire » alors qu'un tel renouvellement ne peut jamais être imposé par le tribunal et ne peut résulter que de la seule volonté du propriétaire.

*Article 9 du décret du 30 septembre 1953.*

(Article premier de la proposition de loi.)

Le premier alinéa de cet article permet au bailleur de refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'une indemnité quelconque s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant.

L'Assemblée Nationale a modifié cet alinéa. D'une part, elle fait de la cessation de l'exploitation du fonds un motif particulier de non-renouvellement du bail. D'autre part, elle n'autorise le bailleur à invoquer une infraction du preneur comme motif de non-renouvellement que si ce dernier a été mis en demeure de faire cesser l'infraction relevée contre lui.

L'Assemblée Nationale a justifié cette obligation nouvelle du bailleur par l'existence d'une jurisprudence parfois rigoureuse qui sanctionne par le refus du renouvellement de bail des infractions légères, notamment à des clauses particulières de baux. Des locataires de bonne foi ayant interprété à leur façon ces clauses particulières se trouvent ainsi injustement sanctionnés sur le plan de l'équité. Si leur attention avait été attirée par le bailleur, ou bien ils se seraient inclinés en constatant leur erreur et n'auraient pas persévéré dans leur infraction, ou bien ils auraient, en cas de besoin, saisi le tribunal pour interpréter une clause litigieuse.

Ces raisons, tendant à justifier la nécessité d'une mise en demeure préalable, n'ont rien de juridique. Les obligations et les droits du preneur résultent de la loi et des clauses particulières du contrat. Il est contraire aux principes d'exiger de l'autre partie une mise en demeure préalable pour assurer l'exécution de ce contrat. Il y a des obligations élémentaires, celle de payer le loyer prévu aux dates convenues, celle d'utiliser les locaux selon leur destination normale, qui n'ont pas besoin d'être éclairées par une mise en demeure, car elles vont de soi.

Dans la pratique, cependant, on peut admettre que la rédaction ambiguë de certaines clauses empêche leur interprétation facile ou que, pour certains commerces, l'interdiction d'exercer des activités différentes puisse donner lieu à une certaine hésitation. La mise en demeure du bailleur peut donc, dans ces cas, constituer un rappel utile et permettre de différencier les preneurs qui se sont trompés de bonne foi de ceux qui entendent persévérer dans

l'irrégularité. Mais existe-t-il une manière d'établir la démarcation entre ces diverses infractions, entre les infractions mineures et celles que le preneur n'aurait pu commettre sans savoir qu'il violait son contrat ou sans causer un préjudice définitif à son bailleur ? Il est singulièrement délicat de poser en ce domaine des principes distinctifs. La notion d'obligation substantielle pourrait, certes, être retenue, mais elle laisserait, semble-t-il, aux tribunaux une trop grande marge d'appréciation.

Après un long débat, votre Commission s'est ralliée, uniquement dans un souci d'ordre pratique, aux propositions suivantes :

1° La cessation d'exploitation du fonds, sans raison sérieuse et légitime, doit rentrer dans le cadre général des motifs graves et légitimes de non-renouvellement de bail ;

2° La mise en demeure préalable du bailleur sera nécessaire — uniquement pour constituer un cas de non-renouvellement de bail — quand il s'agira de l'inexécution d'une obligation contractuelle, que celle-ci découle de la loi ou du contrat ;

3° Toutefois, le paiement du loyer étant l'obligation première du preneur, son inexécution pourra être invoquée comme motif de non-renouvellement sans mise en demeure, le bailleur conservant naturellement la faculté d'appliquer les conditions et clauses du contrat ayant pu prévoir des sanctions plus rigoureuses telles que la résiliation du bail.

C'est en s'inspirant de ces propositions que votre Commission a modifié le texte de l'article premier en précisant et en limitant les cas où la mise en demeure est nécessaire. Mais ces modifications respectent finalement la volonté de l'Assemblée Nationale d'instituer une mise en demeure préalable et n'exceptent de cette procédure que les cas de non-paiement du loyer et ceux de faute de caractère non contractuel.

*Article 11 du décret du 30 septembre 1953.*

(Article 2 de la proposition de loi.)

Votre Commission a donné son accord à la modification du deuxième alinéa de l'article 11 du décret du 30 septembre 1953.

Dans le cas de démolition d'un immeuble dangereux ou insalubre et de reconstruction par le propriétaire d'un nouvel immeuble,

le locataire évincé possède un droit de priorité dans l'immeuble reconstruit.

L'article 11 ne prévoyait ce droit qu'en cas de location de cet immeuble par le propriétaire. Il s'agit de préciser que doit être assimilé à ce cas celui sous-entendu d'occupation par le propriétaire lui-même.

A l'occasion de l'examen de cette proposition, notre collègue M. Prélot a demandé à la Commission de prendre en considération un amendement à l'article 9 du décret, tel qu'il avait été présenté à l'Assemblée Nationale par M. Dreyfous-Ducas, et tendant à ajouter au droit de priorité du locataire un véritable droit de préemption pour acquérir un local dans l'immeuble reconstruit.

Votre Commission a rejeté cette proposition en estimant que l'institution d'un droit de préemption n'était pas souhaitable et que, en toute hypothèse, ses conséquences seraient telles qu'elle devrait faire l'objet d'un débat distinct.

Au surplus, le locataire paraît suffisamment garanti par son droit de priorité, lequel est opposable non seulement au propriétaire qui a démolit et reconstruit l'immeuble, mais aussi à tout acquéreur ultérieur de cet immeuble.

*Article 14 du décret du 30 septembre 1953.*

(Article 3 de la proposition de loi.)

Cet article concerne le droit du bailleur de refuser le renouvellement du bail quand il reprend les locaux pour les habiter lui-même ou les faire habiter par ses proches parents ou alliés.

Actuellement, ce droit peut être exercé sous certaines conditions : le bénéficiaire ne doit pas disposer d'habitation correspondant à ses besoins ; ces besoins doivent correspondre à l'utilisation normale des locaux repris ; les locaux commerciaux dont la reprise est effectuée doivent pouvoir être adaptés par de simples travaux d'aménagement ; la reprise partielle est possible à la condition de ne pas porter atteinte à l'exploitation et à l'habitation du locataire ; le bailleur ayant acquis les locaux à titre onéreux doit en être propriétaire depuis au moins six ans ; il doit payer au locataire une indemnité égale à cinq années de loyer ; le bénéficiaire de la reprise doit habiter les locaux repris dans un délai de six mois à dater du départ du locataire et pendant une durée minimum de six ans, sans pouvoir y installer un fonds commercial, industriel ou

artisanal, sous peine de sanctions pénales sévères et sous réserve de payer alors au locataire une indemnité d'éviction complète.

L'Assemblée Nationale a substitué à ce droit de reprise, qui porte à la fois sur les locaux à usage commercial et les locaux d'habitation, un droit de reprise partielle portant exclusivement sur les locaux d'habitation et sous la réserve importante que l'ensemble des locaux ne forme pas un tout indivisible et que la reprise partielle n'apporte pas de trouble grave à l'exploitation du fonds. Dans cette solution nouvelle, les conditions de l'article 14 concernant le bénéficiaire de la reprise sont maintenues. Par contre, le locataire évincé ne recevra plus l'indemnité précédemment prévue et égale à cinq années de loyer, mais le nouveau loyer devra tenir compte de la gêne apportée par la suppression des locaux d'habitation.

Votre Commission a rejeté cette solution. Elle a estimé que ce texte trouverait rarement application car, dans la plupart des cas, la reprise des locaux d'habitation ne manquera pas d'apporter un trouble grave à l'exploitation du fonds.

On assistera, d'autre part, à ce résultat choquant, souligné lors des débats à l'Assemblée Nationale par le Ministre de la Construction : un commerçant se verra reprendre ses locaux d'habitation, ce qui lui occasionnera un trouble considérable ; par contre, la reprise ne pourra jamais porter sur des locaux conçus pour l'habitation et affectés à l'usage de simples bureaux. Ainsi, on n'arrivera pas à restituer aux locaux primitivement destinés à l'habitation leur affectation première, tandis que l'on causera un sérieux préjudice aux petits commerçants auxquels on reprendra leur logement.

Votre rapporteur a proposé, alors, à la Commission, le choix entre le maintien de l'article 14 dans son texte actuel et l'adoption d'un texte nouveau tendant à permettre la reprise pour habiter sur tous les locaux conçus pour l'habitation ou antérieurement affectés à cette destination et n'ayant pas subi de transformation importante, moyennant le paiement de l'indemnité existant déjà de cinq années de loyer au profit du locataire évincé.

Cet amendement était ainsi conçu :

*« L'article 14 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :*

*« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail portant sur des locaux conçus pour l'habitation, ou antérieurement affectés*

à cet usage et n'ayant pas subi de transformations importantes, pour les habiter lui-même ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, à condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant avec lui et que ces besoins correspondent à une utilisation normale du local. Sous les mêmes conditions, il peut également refuser partiellement le renouvellement du bail exclusivement sur la partie concernant des locaux d'habitation, ou des locaux conçus pour l'habitation, ou antérieurement affectés à cet usage et n'ayant pas subi de transformations importantes ; cette faculté ne peut être exercée lorsque ces locaux forment avec ceux qui ne font pas l'objet de la reprise un ensemble indivisible, ou lorsque leur utilisation est indispensable à l'exploitation du fonds.

« Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, le bailleur ne peut bénéficier de cette disposition que si son acte d'acquisition a date certaine plus de six ans avant l'exercice de ce droit.

« La reprise dans les conditions ci-dessus indiquées ne pourra pas être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé.

« Le bailleur qui exerce le droit de reprise prévu au présent article est tenu de verser au locataire ou à son ayant droit une indemnité égale au loyer payé, pour les locaux objet de la reprise, pendant les cinq dernières années ou, si la durée de la location a été moindre, à cinq fois le loyer de la dernière année.

« Sauf motif légitime, le bénéficiaire de la reprise doit occuper personnellement les lieux dans un délai de six mois à dater du départ du locataire évincé et pendant une durée minimum de six ans. Pendant ce même délai de six ans, le local ne peut être affecté à usage commercial, industriel ou artisanal, pour quelque motif que ce soit. En cas d'infraction à ces dispositions, le locataire évincé aura droit à l'indemnité prévue à l'article 8. En outre, toute personne qui aura enfreint ces dispositions sera punie d'un emprisonnement de quinze jours à deux ans et d'une amende de 10.000 francs à 10 millions de francs, ou de l'une de ces deux peines seulement.

« Le bailleur qui refuse le renouvellement pour le motif ci-dessus doit donner congé, dans les formes et conditions de l'article 5, au moins un an à l'avance.

« Dans le cas de reprise partielle de locaux d'habitation, le bailleur n'est pas tenu de verser au locataire l'indemnité prévue à



*l'aliéna 4 ci-dessus. Mais il doit mettre à sa disposition le logement qui, le cas échéant, pourra être rendu vacant par l'exercice du droit de reprise. En outre, il sera tenu compte pour le calcul du loyer du bail renouvelé du préjudice causé au locataire ou à son ayant droit dans l'exercice de son activité. »*

Mais votre Commission a préféré maintenir, purement et simplement, l'article 14 dans sa rédaction actuelle et a rejeté à la fois l'article 3 de la proposition de loi adopté par l'Assemblée Nationale et l'amendement ci-dessus.

*Article 20, alinéa premier, du décret du 30 septembre 1953.*

(Article 4 de la proposition de loi.)

Cet alinéa fixe les conditions du maintien dans les lieux du locataire jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction. Il précise que le locataire a droit au maintien dans les lieux aux conditions du contrat de bail expiré, mais il est ajouté par l'Assemblée Nationale que cette indemnité sera déterminée en fonction de la précarité de son occupation.

Votre Commission a préféré donner de cette indemnité une définition plus large en la fixant d'après « tous éléments d'appréciation ». Elle a, d'autre part, adopté une modification purement rédactionnelle de la première phrase de cet alinéa en intervertissant les mots « clauses » et « conditions ».

*Article 6 bis nouveau de la proposition de loi.*

Cet article applique les dispositions nouvelles aux baux en cours ainsi qu'à toutes les instances introduites avant sa promulgation et en cours à cette date.

Votre Commission a accepté d'appliquer aux baux en cours et aux instances non encore terminées lors de la promulgation de la loi les dispositions nouvelles. Il s'agit d'une application traditionnelle que l'on retrouve dans le décret du 30 septembre 1953 et dans les lois qui l'ont successivement modifié.

Mais votre Commission, comme l'Assemblée Nationale, a rejeté l'application rétroactive des dispositions nouvelles aux preneurs dont les instances étaient terminées et qui étaient encore matériellement dans les lieux. Malgré la situation faite à ces preneurs, votre Commission estime qu'il est impossible de faire fléchir le principe de la non-rétroactivité des lois.

Elle a, en outre, ajouté à cet article 6 *bis* un deuxième alinéa concernant l'application de l'article 9 du décret du 30 septembre 1953, modifié par la présente proposition de loi, de telle sorte que les mises en demeure faites par les bailleurs avant la promulgation de la loi et sans respecter les formes prévues puissent être considérées comme ayant valablement adressé à leur locataire une mise en demeure régulière.

\*  
\* \*

Votre Commission a rejeté, d'autre part, une proposition d'amendement à l'article 2 du décret du 30 septembre 1953 tendant à préciser que les entreprises publiques et les établissements publics de caractère industriel ou commercial bénéficieraient de la législation sur la propriété commerciale, notamment pour les locaux affectés au logement de certains de leurs agents.

Elle a estimé inutile d'accorder des droits particuliers à ces entreprises, la jurisprudence admettant de façon générale le bénéfice de la propriété commerciale pour les locaux destinés à l'habitation du personnel lorsque la présence de ce personnel est indispensable à la bonne marche de l'entreprise.

Enfin, notre collègue M. Pinton a formulé un certain nombre de propositions d'amendements tendant à étendre le bénéfice de la propriété commerciale aux constructions et aux locaux à usage commercial, industriel et artisanal édifiés sur des terrains loués nus, avec le seul consentement tacite du propriétaire du terrain.

Après avoir entendu les observations de M. Pinton, votre Commission a estimé que la situation particulière des locataires sur lesquels il attirait notre attention ne pouvait faire l'objet de dispositions générales et permanentes incluses dans la législation sur la propriété commerciale.

Au surplus, la Commission a estimé qu'il serait excessif d'accorder le bénéfice de cette législation à des constructions édifiées sur terrain nu avec un simple consentement tacite et plus ou moins réel du propriétaire du terrain. Elle a estimé également impossible d'accorder la protection de cette loi à des locataires, et encore plus à des occupants précaires, quand ils ne pouvaient ignorer les conditions particulières dans lesquelles ils s'installaient dans ces constructions.

En conclusion, votre Commission vous propose donc d'adopter, sous réserve des amendements ci-dessous, le texte de la proposition de loi adoptée par l'Assemblée Nationale.

## AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

### *Article A.*

**Amendement :** Supprimer cet article.

### *Article B.*

**Amendement :** Supprimer cet article.

### *Article premier.*

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

L'article 9 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« *Art. 9.* — Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

« 1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation contractuelle autre que le paiement du loyer, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, l'infraction ne pourra être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa.

« 2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli... » (*le reste sans changement*).

### *Article 3.*

**Amendement :** Supprimer cet article.

### *Article 4.*

**Amendement :** Rédiger comme suit cet article :

La dernière phrase du premier alinéa de l'article 20 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifiée :

« Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré ; toutefois, l'indemnité d'occupation sera déterminée en application des dispositions du Titre V, compte tenu de tous éléments d'appréciation. »

*Article 6 bis.*

**Amendement :** Compléter cet article par un alinéa nouveau ainsi rédigé :

Dans le cas où la mise en demeure exigée par l'article 9 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, modifié par l'article premier de la présente loi, aura été effectuée par le bailleur avant la publication de la loi, elle sera considérée comme valablement faite, quelle qu'en soit la forme, à la seule condition qu'elle ait précisé le motif de refus de renouvellement invoqué.

## PROPOSITION DE LOI

*(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)*

### Art. A.

Le deuxième alinéa (§ 1°) de l'article premier du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi rédigé :

« 1° Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur utilisation est nécessaire... *(le reste sans changement)*. »

### Art. B.

I. — Le début du deuxième alinéa de l'article 7 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est modifié comme suit :

« Ce nouveau bail... » *(le reste sans changement)*.

II. — L'article 7 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est complété par les deux nouveaux alinéas suivants :

« Toutefois, lorsque le bailleur aura notifié, soit par un congé, soit par un refus de renouvellement, son intention de ne pas renouveler le bail, et si, par la suite, il décide de le renouveler, le nouveau bail prendra effet à partir du jour où cette acceptation aura été notifiée au locataire par acte extrajudiciaire.

« De même, si le renouvellement est ordonné par une décision judiciaire, le nouveau bail comencera à courir le jour où cette décision sera devenue définitive ».

### Article premier.

L'article 9 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

« 1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, l'inexécution d'une obligation du preneur ne pourra être considérée comme un motif grave et légitime que

si elle s'est poursuivie ou si elle s'est renouvelée plus d'un mois après la mise en demeure faite par le bailleur d'avoir à la faire cesser ;

« 2° Si le fonds n'a pas été exploité dans un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure faite par le bailleur, à moins que le défaut d'exploitation soit justifié par un motif reconnu sérieux et légitime.

« Dans les cas prévus aux paragraphes 1° et 2°, la mise en demeure doit être effectuée, à peine de nullité, par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué, et reproduire les termes des trois premiers alinéas du présent article ;

« 3° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli... ».

(Le reste sans changement.)

## Art. 2.

Le deuxième alinéa de l'article 11 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifié :

« Le propriétaire qui a reçu une telle notification doit, avant de louer ou d'occuper lui-même un nouveau local... » (le reste sans changement).

## Art. 3.

L'article 14 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail exclusivement sur la partie concernant les locaux d'habitation accessoires des locaux commerciaux pour habiter lui-même ceux-ci ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, à condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui.

« Toutefois, la reprise dans les conditions ci-dessus indiquées ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé, ni sur des locaux à usage hospitalier ou d'enseignement.

« De même, la reprise ne peut être exercée lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte

un trouble grave à l'exploitation du fonds ou lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.

« Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, le bailleur ne peut bénéficier des dispositions du présent article que si son acte d'acquisition a date certaine plus de six ans avant le refus de renouvellement.

« Le bénéficiaire du droit de reprise est tenu de mettre à la disposition du locataire dont il reprend le local le logement qui, le cas échéant, pourrait être rendu vacant par l'exercice de ce droit.

« Dans le cas de reprise partielle prévu au présent article, le loyer du bail renouvelé tiendra compte du préjudice causé au locataire ou à son ayant droit dans l'exercice de son activité.

« Sauf motif légitime, le bénéficiaire de la reprise doit occuper personnellement les lieux dans un délai de six mois à dater du départ du locataire évincé et pendant une durée minimum de six ans, faute de quoi le locataire évincé aura droit à une indemnité d'éviction en rapport avec l'importance des locaux repris. »

#### Art. 4.

La dernière phrase du premier alinéa de l'article 20 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est ainsi modifiée :

« Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux clauses et conditions du contrat de bail expiré ; toutefois, l'indemnité d'occupation sera déterminée en application des dispositions du Titre V, compte tenu de la précarité de cette occupation. »

.....

#### Art. 6 bis.

Les dispositions de la présente loi sont applicables de plein droit aux baux en cours ainsi qu'à toutes les instances introduites avant sa promulgation et en cours à cette date.

#### Art. 7.

Les dispositions de la présente loi sont applicables dans les départements algériens.