

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1969-1970

Annexe au procès-verbal de la séance du 26 juin 1970.

RAPPORT (1)

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE (2) *chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi tendant à modifier et compléter à la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel,*

PAR M. ANDRÉ MIGNOT,

Sénateur.

(1) Le même rapport est déposé à l'Assemblée Nationale par M. Michel de Grailly sous le n° 1325.

(2) Cette commission est composée de : MM. Jean Foyer, *député, président*; Raymond Bonnefous, *sénateur, vice-président*; Michel de Grailly, *député*, André Mignot, *sénateur, rapporteurs* ;
titulaires : MM. Claude Gerbet, Eugène Claudius-Petit, Jean Delachenal, Pierre-Charles Krieg, Jean Fontaine, *députés*; Jean Geoffroy, Paul Guillard, Jacques Piot, Roger Poudonson, Pierre Schiele, *sénateurs* ;

suppléants : MM. Alain Terrenoire, Pierre Lepage, Charles Magaud, Gérard Ducray, Charles Bignon, Jacques Bérard, Jacques Mercier, *députés*; Pierre de Félice, Baudouin de Hauteclocque, Marcel Molle, Lucien De Montigny, Louis Namy, Jean Sauvage, Jacques Soufflet, *sénateurs*.]

Voir les numéros :

Sénat, 252, 275 et in-8° 123 (1969-1970).

Assemblée Nationale, 1245, 1277, 1311 et in-8° 266.

Baux de locaux d'habitation ou à usage professionnel.

MESDAMES, MESSIEURS,

La Commission mixte paritaire chargée de proposer un texte pour les dispositions restant en discussion du projet de loi tendant à modifier et à compléter la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 s'est réunie à l'Assemblée Nationale le mercredi 26 juin 1970 sous la présidence de M. Bonnefous, doyen d'âge.

Elle a ainsi constitué son Bureau :

- Président..... M. Foyer, *député*.
- Vice-Président..... M. Bonnefous, *sénateur*.

MM. de Grailly et Mignot ont été nommés Rapporteurs respectivement pour l'Assemblée Nationale et le Sénat.

Sur les dispositions restant en discussion, la Commission a élaboré le texte commun ci-après reproduit :

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat

Article premier.

Les cinq premiers alinéas de l'article premier de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« A Paris,

« Dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris,

« Dans les communes dont la population municipale totale est supérieure à 4.000 habitants ou qui sont limitrophes de communes dont la population municipale totale est au moins égale à 10.000 habitants, ces populations s'évaluant d'après le recensement général de 1968,

« Dans les communes où le recensement général de 1968 accuse un accroissement de la population municipale d'au moins 5 % sur le précédent recensement.

« Sous réserve des décrets pris en application du dernier alinéa du présent article, l'occupation des locaux d'habitation ou à usage professionnel sans caractère commercial ou industriel... »

(La suite de l'alinéa 5 sans changement.)

Art. 2.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article premier bis ainsi rédigé :

« Article premier bis. — Les décrets pris en vertu du dernier alinéa de l'article premier ci-dessus qui font

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Article premier.

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

Dans les communes de 4.000 habitants au plus dont la population municipale totale s'est accrue de plus de 5 % à chacun des recensements généraux de 1954, 1962 et 1968 par rapport au recensement précédent :

(Alinéa sans modification.)

Art. 2.

(Alinéa sans modification.)

« Article premier bis. —

Texte élaboré par la Commission mixte paritaire

Article premier.

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

(Alinéa sans modification.)

« Article premier bis. —

Texte adopté par le Sénat

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Texte élaboré par la Commission mixte paritaire

cesser l'application de la présente législation peuvent en maintenir le bénéfice au profit de certaines catégories de locataires ou occupants en raison de leur âge ou de leurs ressources, appréciés au jour de la publication du décret.

... en raison de leur âge et de leurs ressources,...

... en raison de leur âge ou de leur état physique et compte tenu de leurs ressources,...

Art. 5.

Art. 5.

Art. 5.

I. — Il est inséré dans la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée, avant le chapitre premier, un article 3 *sexies* ainsi rédigé :

I. — (Alinéa sans modification).

I. — (Alinéa sans modification).

« Art. 3 *sexies*. — A l'expiration du bail conclu dans les conditions prévues aux articles 3 *bis* (1^o et 2^o), 3 *ter*, 3 *quater* et 3 *quinquies*, ou au départ du locataire s'il intervient avant l'expiration du bail, le local n'est plus soumis aux dispositions de la présente loi. »

« Art. 3 *sexies*. —

« Art. 3 *sexies*. —

... aux dispositions de la présente loi, dans la mesure où il fait l'objet d'un nouveau bail aux conditions fixées par le décret n^o 64-1355 du 30 décembre 1964.»

...aux dispositions de la présente loi. Toutefois, le nouveau bail, s'il en est conclu un, sera soumis aux conditions fixées par le décret n^o 62-1140 du 29 septembre 1962.

II. — Sous réserve des décisions judiciaires passées en force de chose jugée, les dispositions du présent article sont applicables lorsque, antérieurement à la publication de la présente loi, le bail est expiré ou a cessé par le départ anticipé du locataire.

II. — (Sans modification).

II. — (Sans modification).

Art. 6.

Art. 6.

Art. 6.

Le premier alinéa de l'article 5 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est remplacé par les dispositions suivantes :

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

« Le bénéfice du maintien dans les lieux, pour les locaux visés à l'article premier, appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant :

« Le bénéfice du maintien dans les lieux, pour les locaux visés à l'article premier, appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant, aux conjoint, ascendants, descendants ou personnes à charge qui vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an.

« I. — Le bénéfice ...

... décès de l'occupant, aux conjoint, ascendants, descendants, frères, sœurs ou personnes à charge qui vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an.

Texte adopté par le Sénat

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Texte élaboré par la Commission mixte paritaire



II. — *Nonobstant les dispositions du I ci-dessus, le maintien dans les lieux reste acquis aux personnes qui en bénéficiaient antérieurement à la publication de la présente loi.*

« — au conjoint qui ne pourrait pas se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du Code civil et qui vivait effectivement avec lui,
« — aux descendants mineurs jusqu'à leur majorité, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui,
« — aux ascendants, aux descendants et aux personnes à sa charge, qui sont âgés de plus de 65 ans et qui vivaient habituellement avec lui depuis plus de trois ans,
« — aux personnes à sa charge qui vivaient habituellement avec lui depuis plus de cinq ans et qui ne sont par ailleurs ni ses ascendants, ni ses descendants. »

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Alinéa supprimé.

Art. 6 bis (nouveau).

Art. 6 bis (nouveau).

Le deuxième alinéa de l'article 22 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est complété par la phrase suivante :

Supprimé.

« Elle n'est pas non plus applicable lorsque le propriétaire du local est âgé d'au moins 65 ans et qu'il exerce la reprise pour lui-même. »

Art. 7.

Art. 7.

Art. 7.

Entre le deuxième et le troisième alinéa de l'article 31 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948, il est inséré les dispositions suivantes :

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

« L'augmentation de loyer résultant de l'application de la majoration prévue à l'alinéa précédent peut faire l'objet d'un abattement en considération des ressources ou de l'âge des bénéficiaires, à la condition que le local ne soit pas insuffisamment occupé

... des ressources et de l'âge...

... en considération de l'âge ou de l'état physique des bénéficiaires, et compte tenu de leurs ressources, à la condition ...

Texte adopté par le Sénat

Texte adopté par l'Assemblée Nationale

Texte élaboré par la Commission mixte paritaire

ou ne fasse pas l'objet d'une sous-location totale ou partielle et sans que l'abattement puisse dépasser la moitié de cette augmentation. »

Art. 8.

L'article 34 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« L'augmentation de loyer résultant de l'application de la majoration prévue au deuxième alinéa ci-dessus peut faire l'objet d'un abattement en considération des ressources ou de l'âge des bénéficiaires à la condition que le local ne soit pas insuffisamment occupé ou ne fasse pas l'objet d'une sous-location totale ou partielle et sans que l'abattement puisse dépasser la moitié de cette augmentation. »

Art. 8.

(Alinéa sans modification.)

...des ressources et de l'âge...

Art. 9 (nouveau).

« Toute clause d'un contrat régissant l'occupation d'un local à usage d'habitation et portant interdiction pure et simple de posséder un animal domestique est réputée non écrite.

« L'engagement de ne pas posséder d'animaux familiers, exigé comme condition d'entrée dans les lieux, est nul et de nul effet.

« Ces dispositions sont applicables aux conventions et instances en cours. »

Art. 8.

(Alinéa sans modification.)

... en considération de l'âge ou de l'état physique des bénéficiaires, et compte tenu de leurs ressources, à la condition ...

Art. 9 (nouveau).

I. — Est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation, dans la mesure où elle concerne un animal familier. Cette détention est, toutefois, subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

II. — Les dispositions du présent article sont applicables aux instances en cours.

**TEXTE ÉLABORÉ
PAR LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE**

Article premier.

Les cinq premiers alinéas de l'article premier de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« A Paris,

« Dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris,

« Dans les communes dont la population municipale totale est supérieure à 4.000 habitants ou qui sont limitrophes de communes dont la population municipale totale est au moins égale à 10.000 habitants, ces populations s'évaluant d'après le recensement général de 1968,

« Dans les communes de 4.000 habitants au plus dont la population municipale totale s'est accrue de plus de 5 % à chacun des recensements généraux de 1954, 1962 et 1968 par rapport au recensement précédent,

« Sous réserve des décrets pris en application du dernier alinéa du présent article, l'occupation des locaux d'habitation ou à usage professionnel sans caractère commercial ou industriel... » (*La suite de l'alinéa 5 sans changement.*)

Art. 2.

Il est inséré dans la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 un article premier *bis* ainsi rédigé :

« *Article premier bis.* — Les décrets pris en vertu du dernier alinéa de l'article premier ci-dessus qui font cesser l'application de la présente législation peuvent en maintenant le bénéfice au profit de certaines catégorie de locataires ou occupants à raison de leur âge ou de leur état physique et compte tenu de leurs ressources, appréciés au jour de la publication du décret: »

Art. 5.

I. — Il est inséré dans la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée avant le chapitre premier un article 3 *sexies* ainsi rédigé :

« Article 3 *sexies*. — A l'expiration du bail conclu dans les conditions prévues aux articles 3 *bis* (1^o et 2^o) 3 *ter*, 3 *quater*, et 3 *quinquies*, ou au départ du locataire s'il intervient avant l'expiration du bail, le local n'est plus soumis aux dispositions de la présente loi.

« Toutefois, le nouveau bail, s'il en est conclu un, sera soumis aux conditions fixées par le décret n^o 62-1140 du 29 septembre 1962. »

II. — Sous réserve des décisions judiciaires passées en force de chose jugée, les dispositions du présent article sont applicables lorsque, antérieurement à la publication de la présente loi, le bail est expiré ou a cessé par le départ anticipé du locataire.

Art. 6.

Le premier alinéa de l'article 5 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est remplacé par les dispositions suivantes :

« I. — Le bénéfice du maintien dans les lieux, pour les locaux visés à l'article premier, appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant aux conjoint, ascendants, descendants, frères, sœurs ou personnes à charge qui vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an.

« II. — Nonobstant les dispositions du I ci-dessus, le maintien dans les lieux reste acquis aux personnes qui en bénéficiaient antérieurement à la publication de la présente loi. »

Art. 6 *bis* (nouveau)

. Supprimé

Art. 7.

Entre le deuxième et le troisième alinéa de l'article 31 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948, il est inséré les dispositions suivantes :

« L'augmentation de loyer résultant de l'application de la majoration prévue à l'alinéa précédent peut faire l'objet d'un abattement en considération de l'âge ou de l'état physique des bénéficiaires et compte tenu de leurs ressources, à la condition que le local ne soit pas insuffisamment occupé ou ne fasse pas l'objet d'une sous-location totale ou partielle et sans que l'abattement puisse dépasser la moitié de cette augmentation. »

Art. 8.

L'article 34 de la loi précitée du 1^{er} septembre 1948 est ainsi complété :

« L'augmentation de loyer résultant de l'application de la majoration prévue au deuxième alinéa ci-dessus peut faire l'objet d'un abattement en considération de l'âge ou de l'état physique des bénéficiaires et compte tenu de leurs ressources à la condition que le local ne soit pas insuffisamment occupé ou ne fasse pas l'objet d'une sous-location totale ou partielle et sans que l'abattement puisse dépasser la moitié de cette augmentatiton. »

Art. 9 (nouveau).

I. — Est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familier. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

II. — Les dispositions du présent article sont applicables aux instances en cours.