

Loi

Générale

colonial

Loi n° 02-358-1926 réglant les rapports entre locataires et bailleurs en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.

n° 02-358-1926

Ministère
ACTES DU POUVOIR CENTRAL

Date de publication
30 juin 1926

Numéro JO
n° 358 du 30/09/1926

Date du numéro
30 septembre 1926

INTRODUCTION

L'ASSEMBLÉE NATIONALE A ADOPTÉ LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE PROMULGUÉ LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :

TEXTE INTÉGRAL

Art. 1er

— Le renouvellement des baux à loyer des locaux et immeubles où s'exploite depuis au moins deux années un fonds de commerce ou d'industrie est régi par les règles ci-après.

Art. 2

— Le locataire, le cessionnaire ou leurs ayants cause qui voudront obtenir le renouvellement d'un bail écrit devront, dans le délai maximum de deux ans et du moins de dix-huit mois avant l'expiration du bail, notifier une demande de renouvellement au propriétaire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception. Faute d'accord entre les parties dans les deux mois de cette notification, le bailleur et le locataire comparaitront, à la requête de la partie la plus diligente, et quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal civil de la situation de l'immeuble, lequel aura pour mission de concilier les parties en vue du renouvellement sollicité et de faire consigner, le cas échéant, leurs prétentions respectives et, notamment, les motifs de refus opposés par le bailleur. Si l'une des parties ne comparait pas, le juge devra ordonner son assignation avant de prononcer défaut. Le locataire défaillant sera déchu du bénéfice de la présente loi. Le propriétaire défaillant sera présumé consentir au renouvellement du bail, dont le prix et la durée seront réglés dans les conditions prévues à l'

article 3

Toutefois, la partie défaillante aura droit de faire opposition dans le délai de quinzaine de la signification de l'ordonnance rendue contre elle. Les parties comparaitront en personne; toutefois, elles pourront se faire assister ou, en cas d'excuse, se faire représenter par un avoué ou un avocat régulièrement inscrit, dispensé de procuration.

Art. 3

— Lorsqu'il résultera du procès-verbal dressé par le juge que le bailleur consent, en principe, au renouvellement et, si le différend porte sur le prix, la durée, les conditions accessoires ou sur l'ensemble de ces éléments, chacune des parties désignera un arbitre. Faute par l'une des parties d'avoir procédé à cette désignation dans les quinze jours qui suivront l'audience de conciliation ou l'expiration des délais d'opposition, il y sera pourvu d'office par le président. Pour la fixation du prix, les arbitres devront tenir compte de toutes considérations de fait et, notamment, de la situation économique. Si le locataire justifie d'une offre faite par un tiers, les arbitres vérifieront la sincérité et la réalité de celle-ci et la réalité de celle-ci que le propriétaire pourra accepter si le locataire ne peut faire une offre égale. Le prix au loyer sera alors fixé au montant de l'offre reconnue sincère et réelle. Les arbitres devront, en outre, examiner si cette offre est hors de proportion avec la valeur du loyer sur lequel le propriétaire pouvait raisonnablement compter. Dans ce cas, le locataire qui renoncera au renouvellement du bail, en raison du prix excessif du loyer imposé par l'offre, pourra réclamer une indemnité d'éviction dans les termes de l'article 4 ci-après. Cette indemnité sera à la charge du nouvel occupant et versée par lui avant son entrée en jouissance, faute de quoi le propriétaire sera tenu du paiement. Sauf accord entre les parties, la durée du nouveau bail imposé par les arbitres sera égale à celle du bail en cours, sans, toute fois, dépasser neuf ans. Les autres conditions proposées par le propriétaire dans un intérêt légitime, seront homologuées par les arbitres, sauf à en tenir compte dans la détermination du prix. En cas de désaccord entre les arbitres, l'affaire reviendra, à la requête de la partie la plus diligente, devant le président du tribunal, qui statuera après en avoir conféré avec les arbitres et entendu les parties. Celles-ci pourront se faire assister ou, en cas d'excuse, représenter par un avoué ou par un avocat régulièrement inscrit, dispensé de procuration. En cas de difficulté particulière, le président pourra ordonner une expertise. L'ordonnance devra être motivée. Appel pourra en être relevé dans les quinze jours de la signification. Cet appel sera porté directement en audience spéciale. Dans les quinze jours qui suivront la décision, les parties dresseront le nouveau bail dans les conditions convenues et arbitrées, si mieux n'aime le locataire renoncer à sa demande de renouvellement, à charge par lui de supporter tous les frais. Si les conditions économiques se sont modifiées au point d'entraîner une variation de plus du quart de la valeur locative fixée par les arbitres ou le président, les parties pourront demander la révision du prix fixé. Cette demande, recevable dans les formes ci-dessus prescrites, ne pourra être formée que trois ans au moins après l'entrée en jouissance du locataire et être renouvelée que tous les trois ans après que le nouveau prix aura été payé.

Art. 4

— Si le bailleur refuse de renouveler le bail, ou s'il refuse le renouvellement aux conditions déterminées en application des articles précédents, et si les motifs allégués par lui ne sont pas jugés graves et légitimes à l'encontre du locataire sortant, celui-ci aura droit à une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. L'assignation devra être signifiée dans la quinzaine du procès-verbal de non-conciliation ou de la notification par lettre recommandée du refus de renouvellement opposé par le propriétaire. Elle sera donnée devant le tribunal civil, dont le jugement pourra être frappé d'appel dans les quinze jours de la signification. Cet appel sera porté directement en audience spéciale. Le propriétaire qui aura succombé pourra, néanmoins, dans la quinzaine de la signification de la décision définitive, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, seront fixées conformément aux réglés de l'

article 3

Le locataire sortant aura droit, même au cas où, par application de l'article suivant, il n'aurait pas d'indemnité à recevoir, de faire évaluer l'indemnité éventuelle prévue au premier paragraphe, ainsi que celle de l'article 8 ci-après, par la procédure prévue à la présente loi.

Art. 5

— Le propriétaire aura le droit de refuser tout renouvellement du bail lorsqu'il reprendra les locaux loués soit pour les occuper personnellement et effectivement, soit pour les faire occuper par son conjoint, ses descendants, ses ascendants ou leurs conjoints, son conjoint, ses descendants et les conjoints de ceux-ci en pourront bénéficier. Toutefois, si le local ou l'immeuble a été acquis par un commerçant ou un industriel déjà établi en vue d'agrandir les locaux ou il exerce son commerce ou de fonder une succursale, le locataire sortant aura droit à l'indemnité prévue à l'article 4, même en cas de reconstruction de l'immeuble. L'acquisition visée au précédent alinéa sera même présumée faite dans ce but, sauf preuve contraire, si elle n'a pas

date certaine avant les cinq ans qui précèdent l'expiration du bail ou la fin de sa prorogation. Au cas où il viendrait à être établi à la charge du propriétaire qu'il a exercé la reprise du local que dans le but de taire fraude au droit du locataire, notamment par des opérations de location ou de revente, que ces opérations aient un caractère civil ou commercial, le locataire aura droit à l'indemnité d'éviction. Le propriétaire qui veut exercer le droit de reprise conformément au présent article devra donner préavis par acte extrajudiciaire au locataire occupant dans le délai de trois mois à partir de la demande en renouvellement. Un préavis de six mois devra également être donné au locataire dans le cas où le propriétaire, prouvant que l'immeuble menace ruine ou est insalubre, veut le reconstruire ou le transformer.

Art. 6

— Lorsque le bailleur est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, en cas de non-renouvellement du bail, il ne devra aucune indemnité au locataire qui aura continué le commerce déjà existant que dans la mesure fixée à l'

article 7

Art. 7

— Dans le cas où il exerce la reprise des locaux loués pour un usage commercial ou industriel, sans être tenu à l'indemnité prévue à l'article 4, le propriétaire devra, à moins qu'il ne préfère de mander la remise des locaux en l'état où ils étaient lors de l'entrée en jouissance, payer au locataire sortant une indemnité à concurrence du profit qu'il aura retiré de la plus-value apportée par lui à la valeur locative de l'immeuble, par suite des aménagements effectués si, d'après le bail, ceux-ci ne deviennent pas la propriété du bailleur, sans que cette indemnité puisse dépasser le prix de la main-d'œuvre et la valeur des matériaux employés.

Art. 8

— Si, dans les cinq ans qui suivent l'expiration du bail, l'immeuble est occupé par un commerce ou une industrie similaire et que le nouvel occupant tire un avantage appréciable de l'accroissement de clientèle ou d'achalandage créés ou acquis par le locataire sortant, celui-ci pourra agir contre le nouvel occupant en indemnité, à concurrence de son enrichissement. Cette action se cumulera, s'il y a lien, avec celle de l'

article 4

Art. 9

— Sauf motif légitime, le droit au bail dont le renouvellement aura été obtenu dans les conditions ci-dessus déterminées ne pourra être cédé que par les locataires ayant personnellement exercé, pendant trois ans au moins le commerce dans l'immeuble loué. En cas de cession consentie par un locataire ne remplissant pas cette condition, le renouvellement sera considéré comme nul et non avenu et le bail résilié.

Art. 10

— Toutes les actions exercées en vertu de la présente loi sont portées de vant le tribunal civil de la situation de l'immeuble et se prescrivent par une durée de deux ans.

Art. 11

— Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux baux de terrains sur les quels des constructions à usage industriel ou commercial ont été édifiées soit par le propriétaire, soit par le preneur, mais seulement si ces constructions ont été, à la connaissance du propriétaire et dans la commune intention des parties, la raison même de la location. Elles ne sont pas

applicables aux baux emphytéotiques. Toute fois, les baux consentis par l'emphytéote bénéficiaire des dispositions ci-dessus sans que, cependant, la durée du renouvellement puisse dépasser la durée du bail emphytéotique.

Art. 12

— Le propriétaire aura le droit de refuser tout renouvellement du bail, sans devoir aucune indemnité, lorsqu'il voudra reprendre, dans le but de construire des immeubles à usage principal d'habitation, ou des constructions ayant ce caractère d'utilité générale, tout ou partie des terrains loués nus précédemment même s'il y a été établi des logements pour gardiens ou des installations pour l'exploitation desdits terrains.

Art. 13

— Sont nuis et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements intervenus dans le but de faire échec au droit de renouvellement institué par la présente loi, sauf si ces clauses, stipulations et arrangements ayant pour but de fixer la sortie du locataire constituent des accords intervenus devant le juge. Les baux ou promesses de baux consentis à des tiers pour la période qui doit suivre les baux en cours ne font échec à ce droit de renouvellement que s'ils ont date certaine avant le 1^{er} janvier 1923. La date certaine devra même être antérieure au 1^{er} août 1914, lorsque les locataires actuels auront été mobilisés pendant deux ans au moins au cours des hostilités ou qu'ils auront été réformés pour blessures reçues ou maladies contractées en service pendant cette période ou lorsque lesdits locataires seront des veuves de guerre non remariées, des pères ou des mères dont les fils sont morts pour la France, des sociétés en nom collectif dont tous les membres ont été mobilisés dans les conditions ci-dessus ou des sinistrés dont l'habitation a été détruite ou rendue inhabitable par faits de guerre, si elle n'a pas été reconstruite et si le sinistré n'a pas cédé ses dommages de guerre. L'exercice par le locataire de son droit de renouvellement libère le propriétaire de toutes les obligations résultant des baux et promesses de baux consentis par lui à des tiers.

Art. 14

— A titre transitoire, le délai minimum de dix-huit mois avant l'expiration du bail, précédemment prévu pour la demande de renouvellement, ne sera pas opposable aux locataires dont les baux auront moins de deux ans à courir à la date de la promulgation de la loi. Pour le renouvellement de ces baux, la demande devra être formée avant l'expiration du bail et, au plus tard, dans les trois mois suivant la promulgation de la loi.

Art. 15

— Pendant les six mois qui suivront la promulgation de la présente loi, la demande de renouvellement pourra être faite : 1° Par tout locataire qui pourra exciper, à l'origine de sa possession, d'un bail écrit, soit que ce bail soit encore en cours, soit qu'il ait été renouvelé par tacite reconduction ou prorogé à l'amiable par l'effet de la loi ou par décision de justice; 2° Par tout locataire qui ne pourra exciper d'un bail écrit, mais dont la possession aura eu, à la date de la promulgation de la loi, une durée égale ou supérieure à quinze années. Toutefois, ce délai de quinze ans sera réduit à cinq ans pour les locataires commerçants démobilisés qui ont installé leur fonds de commerce dans les lieux loués depuis leur démobilisation. Dans ce dernier cas, la durée du nouveau bail sera fixée par le juge et ne pourra être inférieure à trois ans.

Art. 16

— Pour les baux expirés lors de la promulgation de la présente loi, le prix de location du bail renouvelé sera dû à partir du jour de la demande en renouvellement; pour ceux venant à expiration au cours de l'instance, ce prix sera dû à partir du jour de l'expiration du bail ou de sa prorogation.

Art. 7

— Les locataires qui pourront invoquer, en vertu d'un bail verbal, une jouissance consécutive d'au moins neuf ans, pourront demander un renouvellement de bail pour une durée de trois années dans les conditions de l'

article 3

Cette demande de renouvellement devra être formée par acte extrajudiciaire dans le mois qui suivra le congé donné par le propriétaire.

Art. 18

— La présente loi n'est applicable ni aux locations portant sur des établissements appartenant à l'Etat, aux départements, aux communes et aux établissements publics, sous condition que le refus de renouvellement corresponde à un intérêt public, que ces locations aient été faites sous la forme d'adjudications ou de marchés de gré à gré, ni aux locations d'immeubles destinés par des collectivités à des travaux d'utilité publique. Elle est applicable aux établissements d'enseignement ainsi qu'aux artisans et façonniers que les lois fiscales du 31 juillet 1917 et du 30 juin 1923 ont exonérés de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux.

Art. 19

— La présente loi ne pourra être invoquée par les commerçants ou industriels de nationalité étrangère en possession des locaux au 1er janvier 1923 et appartenant à des pays où n'existe pas, au profit des Français, une législation analogue protégeant la propriété commerciale, à moins qu'ils ne soient dans l'un des cas prévus par les alinéas 1er, 3 et 4 du paragraphe 3 de l'article 8 du Code civil ou qu'ils n'aient combattu dans les armées alliées, ou qu'ils n'aient des enfants ayant la qualité de Français.

Art. 20

— La présente loi est applicable à l'Algérie et aux colonies où ont été promulgués le Code civil et le Code de commerce, et aux départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle. La présente loi, délibérée et adoptée par le Sénat et par la Chambre des députés, sera exécutée comme loi de l'Etat.

GASTON DOUMERGUE. Par le Président de la République : Le Garde des sceaux, Ministre de la justice, Pierre LAVAL. Le Ministre du commerce et de l'industrie ? F. CHAPSAL.