

Délibération

Générale

colonial

DELIBERATION n° 507/6e L réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.

n° 507/6e L

Ministère
MINISTERE DES AFFAIRES INTERIEURES

Date de publication
6 juillet 1968

Numéro JO
n° 15 du 10/08/1968

Date du numéro
10 août 1968

VISAS

Vu la loi n° 67-521 du 3 juillet 1967 relative à l'organisation du Territoire Français des Afars et des Issas, et notamment en son article 31, III, m

Sur proposition du Conseil de Gouvernement en sa séance du 26 juin 1968

A adopté en sa séance du 6 juillet 1968 la délibération dont la teneur suit :

TEXTE INTÉGRAL

TITRE Ier DU CHAMP D'APPLICATION Art. 1er.— Les dispositions de la présente délibération s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel imatriculé au registre du commerce, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre : 1° Aux baux de locaux où d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires devront avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe ; 2° Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiés soit avant, soit après le bail des constructions à usage commercial ou industriel. Art. 2.— Les dispositions de la présente délibération s'appliquent également : 1° Aux baux d'immeubles ou de locaux principaux ou accessoires, nécessaires à la poursuite de l'activité des entreprises publiques et établissements publics à caractère industriel ou commercial, dans les limites définies par les lois et règlements qui les régissent et à condition que ces baux ne comportent aucune emprise sur le domaine public ; portent aucune emprise sur le domaine public ; 2° Aux baux des locaux ou immeubles appartenant à l'Etat ou au Territoire et aux établissements publics, dans le cas où ces locaux ou immeubles satisfont aux dispositions de l'article 1er de la présente délibération. Art. 3— La durée du contrat de location ne peut être inférieure à six ans. Toutefois, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'

article 7

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 12 et 15 de la présente délibération, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés. Art. 4. Les parties peuvent, Tors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions de la présente délibération à la condition que le bail soit conclu pour une durée au plus égale à deux ans. Si, à l'expiration de cette durée, le preneur reste et est

laissé en possession, il s'opère un nouveau bail d'une durée de six ans dont l'effet est réglé par la présente délibération. Il en est de même en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties d'un nouveau bail pour le même local. TITRE II DU RENOUVELLEMENT DU BAIL Art. 5.— Les baux consentis par le tuteur ne confèrent au preneur, à l'encontre du mineur devenu majeur ou émancipé, aucun droit au renouvellement à l'expiration du bail. L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propriétaire, donner à bail un immeuble à usage commercial ou industriel. Art. 6.— Le droit au renouvellement ne peut être invoqué que par les locataires, leurs cessionnaires ou ayant droits qui justifient qu'ils exploitent personnellement ou par l'intermédiaire de leurs préposés et depuis plus de trois années consécutives, le fonds dont ils sont propriétaires. En cas de cession de fonds, le cessionnaire peut se prévaloir des droits acquis par le cédant pour compléter, si besoin est, la durée de l'exploitation personnelle prévue à l'alinéa précédent. Cette durée a pour terme la date d'expiration du contrat de bail ou, le cas échéant, de sa reconduction telle qu'elle est prévue à l'article 7 ci-dessous, cette dernière date étant, soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'un mois qui suivra cette demande. Art. 7.— Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions de la présente délibération, -ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance. A défaut de congé, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixe par le contrat, conformément à l'article 1738 du Code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent. Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de six ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour un terme d'usage fixé à un mois. Cette notification devra mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat. Si le bailleur dénonce le bail à la fin de la période de six ans ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa 1er ci-dessus. Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné. Art. 8.— A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande, soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit le cas échéant à tout moment au cours de sa reconduction. La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir ; s'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous. Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessus. Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement, en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent. Art. 9.— La durée du bail renouvelé est de six ans sauf accord des parties pour une durée plus longue. Les dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 3 sont applicables au cours du bail renouvelé. Le nouveau bail prendra effet à compter de l'expiration du précédent, ou, le cas échéant, de sa reconduction, cette dernière date étant, soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'un mois qui suivra cette demande. 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. TITRE II DU REFUS DE RENOUVELLEMENT Art. 10.— Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur devra, sauf exceptions prévues aux articles 11 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession ; augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. Art. 11.— 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, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article 6, l'infraction commise par le preneur 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 comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état. En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire aura droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles 13 et 14 ci-dessous. Art. 12.— Le bailleur a le droit de refuser le

renouvellement du bail pour construire ou reconstruire l'immeuble existant, à charge de payer au locataire évincé l'indemnité d'éviction prévue à l'

article 10

Toutefois, le bailleur peut se soustraire au paiement de cette indemnité en offrant au locataire, évincé, un local correspondant à ses besoins et possibilités, situé à un emplacement équivalent. Le cas échéant, le locataire perçoit une indemnité compensatrice de sa privation temporaire de jouissance et de la moins value de son fonds. Il est, en outre, remboursé de ses frais normaux de déménagement et d'emménagement. Lorsque le bailleur invoque le bénéfice du présent article, il doit, dans l'acte de refus de renouvellement ou dans le congé, viser les dispositions du présent article et préciser les nouvelles conditions de location. Le locataire doit, dans un délai de trois mois soit faire connaître par acte extrajudiciaire son acceptation, soit saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'

article 32

Si les parties sont seulement en désaccord sur les conditions du nouveau bail, celles-ci sont fixées selon la procédure prévue aux articles 27 à 30. Art. 13.— Pour bénéficier du droit de priorité prévu à l'article 11, le locataire doit, en quittant les lieux ou, au plus tard, dans les trois mois qui suivent, notifier sa volonté d'en user au propriétaire par acte extrajudiciaire, en lui faisant connaître son nouveau domicile il doit aussi notifier de même, sous peine de déchéance, tout nouveau changement de domicile. Le propriétaire qui a reçu une telle notification doit avant de louer ou d'occuper lui-même un nouveau local, aviser de la même manière le locataire qu'il est prêt à lui consentir un nouveau bail. À défaut d'accord entre les parties sur les conditions de ce bail, celles-ci sont déterminées conformément aux dispositions des articles 271a à 30. Le locataire a un délai de trois mois pour se prononcer ou saisir la juridiction compétente. Ce délai doit, à peine de nullité, être indiqué dans la notification visée à l'alinéa précédent. Passé ce délai, le propriétaire pourra disposer du local. Le propriétaire qui ne se conformerait pas aux dispositions des alinéas précédents sera passible, sur demande de son locataire, du paiement à ce dernier de dommages-intérêts. Art. 14.— Lorsque l'immeuble reconstruit, dans les conditions prévues à l'article 11, possède une superficie supérieure à celle de l'immeuble primitif, le droit de priorité est limité à des locaux possédant une superficie équivalente à celle des locaux précédemment occupés ou susceptibles de satisfaire aux mêmes besoins commerciaux que ces derniers. Lorsque l'immeuble reconstruit ne permet pas la réinstallation de tous les occupants, la préférence est accordée aux locataires titulaires des baux les plus anciens qui auront fait connaître leur intention d'occuper les lieux. Art. 15.— Le propriétaire peut également différer pendant une durée maximum de trois ans le renouvellement du bail, s'il se propose de surélever l'immeuble et si cette surélévation rend nécessaire l'éviction temporaire du locataire. Celui-ci a droit, dans ce cas, à une indemnité égale au préjudice subi sans pouvoir excéder trois ans de loyer. Art. 16.— 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 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 de ses 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. 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 à date certaine plus de trois 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 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 trois ans, faute de quoi le locataire évincé aura droit à une indemnité d'éviction en rapport avec l'importance des locaux repris. Art. 17.— Ce droit au renouvellement n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu un permis de construire un local d'habitation sur tout ou partie d'un des terrains visés à l'article 1er 2. Le droit de reprise ne peut en tout état de cause être exercé que sur la partie de terrain indispensable à la construction. S'il a pour effet d'entraîner obligatoirement la cessation de l'exploitation commerciale ou industrielle, les dispositions de l'article 12 ci-dessus sont applicables. Art. 18.— Le propriétaire ou le principal locataire qui, en même temps qu'il est bailleur des lieux, est le vendeur du fonds de commerce qui y est exploité et qui a reçu le prix intégral, ne peut refuser le renouvellement qu'à

charge de payer l'indemnité d'éviction prévue à l'article 10, sauf s'il justifie d'un motif reconnu grave et légitime à l'encontre du preneur. Art. 19.—Au cas où il viendrait à être établi à la charge du bailleur qu'il n'a exercé les droits qui lui sont conférés aux articles 11 et suivants qu'en vue de faire échec frauduleusement aux droits du locataire, notamment par des opérations de location et de revente, que Ces opérations aient un caractère civil ou commercial, le locataire aura droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi. Art. 20.—Aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. 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. En cas d'éviction, les lieux doivent être remis au bailleur pour le premier jour du terme d'un mois qui suivra l'expiration du délai de quinzaine à compter du versement, de l'indemnité entre les mains du locataire lui-même ou, éventuellement, d'un séquestre. À défaut d'accord entre les parties, le séquestre sera nommé par le jugement prononçant condamnation au paiement de l'indemnité, ou à défaut, par simple ordonnance sur requête. L'indemnité est versée par le séquestre au locataire sur sa seule quittance, s'il n'y a pas d'opposition des créanciers, et contre remise des clés du local vide, sur justification du paiement des impôts, des loyers et sous réserve des réparations locatives. En cas de non-remise des clés à la date fixée et après mise en demeure, le séquestre retiendra un pour cent par jour de retard sur le montant de l'indemnité et restituera cette retenue au bailleur sur sa seule quittance. Lorsque le délai de quinzaine prévu au dernier alinéa de l'article 32 aura pris fin sans que le bailleur ait usé de son droit de repentir, l'indemnité d'éviction devra être versée au locataire ou, éventuellement, à un séquestre dans un délai de trois mois à compter de la date d'un commandement fait par acte extrajudiciaire qui devra, à peine de nullité, reproduire le présent alinéa. TITRE IV DES SOUS-LOCATIONS Art. 21.—Sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite. En cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte. Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties est déterminée conformément aux dispositions des articles 27 à 30. Le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire. Dans les quinze jours, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si, malgré l'autorisation prévue à l'alinéa 1 le bailleur refuse ou s'il omet de répondre, il est passé outre. Art. 22.—Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du propriétaire. Le bailleur est appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article 21 ci-dessus. À l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a, expressément ou tacitement autorisé ou agréé la sous-location et si, en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible matériellement ou dans la commune intention des parties. TITRE V DU LOYER Art. 23.—Le montant du loyer des baux à renouveler ou à réviser doit correspondre à la valeur locative. Celle-ci est, sauf circonstances particulières justifiant la prise en compte d'autres éléments, déterminée d'après : 1° La surface affectée à la réception du public ou à l'exploitation, la nature et la Conformation des lieux ainsi que leur disposition dans l'immeuble ; 2° La destination et les modalités de la jouissance des lieux prévues au bail ; 3° L'état d'entretien ou de vétusté des locaux et les charges imposées à chacune des parties ; 4 L'importance des locaux annexes et dépendances affectés, le cas échéant, à l'exploitation du fonds ou à l'habitation ; 5° La nature et l'état des équipements mis à la disposition du locataire ainsi que l'existence de vitrines d'exposition ; 6° L'importance de la ville, du quartier et de la rue ; 7° L'intérêt de l'emplacement du point de vue de l'exercice des activités commerciales ou industrielles ; 8° — La nature de l'exploitation et l'adaptation des locaux à la forme d'activité exercée dans les lieux ainsi que les commodités offertes pour l'entreprendre. Art. 24—Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit à défaut de paiement du loyer aux échéances convenues ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité mentionner ce délai. Les juges, saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 124 du Code civil, peuvent en accordant des délais suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation pour défaut de paiement du loyer au terme convenu, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge. Art. 25.—Les loyers des baux d'immeubles ou de locaux régis par les dispositions de la présente délibération renouvelés ou non, peuvent être révisés à la demande de l'une ou de l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles 26 et 50 ci-après. La demande doit être formée par acte extrajudiciaire. Elle doit, à peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert. À défaut d'accord, la demande est jugée dans les conditions prévues aux articles 27 à 30 ci-après. Le nouveau prix est dû à dater du jour de la demande, à moins que les parties ne se soient mises d'accord avant ou pendant l'instance sur une date plus ancienne ou plus récente. Art. 26.—Sous réserve des dispositions de l'article 50 ci-après, la demande en révision ne pourra être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du

bail renouvelé. De nouvelles demandes pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable, à moins que ne soit rapportée la preuve d'une notification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative. Le mode de calcul de cette variation sera fixé par arrêté. En aucun cas, il ne sera tenu compte pour le calcul de la valeur locative des investissements du preneur, ni des plus ou moins-values résultant de sa gestion pendant la durée du bail en cours.

TITRE VI DE LA PROCEDURE Art. 27.— Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé ainsi qu'à la durée et aux conditions accessoires du bail renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du Tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble ou devant le juge qui le remplace, lesquels statuent sur mémoire. Préalablement à la saisine du juge, le demandeur doit notifier son mémoire au défenseur, par la voie du greffe; ce dernier dispose d'un délai d'un mois pour notifier, dans la même forme, son mémoire en réponse au demandeur. Passé ce délai, le juge est saisi par voie de citation à comparaître dans les délais légaux à l'initiative de la partie la plus diligente. Dès la signature qui en est faite, et au plus tard le premier jour ouvrable qui suit, l'huissier de justice remet au greffier contre certificat de dépôt, copie de la citation à laquelle il joint la copie en double exemplaire des mémoires et des documents produits par chacune des parties. Si le défenseur n'a pas notifié de mémoire en réponse avant la date de la citation à comparaître, celle-ci doit mentionner qu'il appartient au défenseur, outre la notification ultérieure de son mémoire au demandeur, d'en adresser simultanément copie en double exemplaire au greffe de la juridiction saisie.

Art. 28.— Les mémoires précisent les nom, prénom et domicile des parties ainsi que l'adresse de l'immeuble donné à bail. Ils doivent comporter l'exposé des faits et moyens et les conclusions des parties. Celles-ci y joignent les pièces qu'elles entendent produire. Si le différend porte sur le prix du bail, les mémoires doivent contenir toutes précisions sur les éléments mentionnés à l'article 23 de nature à justifier le montant du loyer demandé ou offert ainsi qu'un plan des locaux. Les mémoires, réponses, répliques, dupliques, etc doivent être signés par les parties ou les personnes habilitées de plein droit à les représenter en justice. Leurs copies ainsi que celles des pièces produites doivent être certifiées conformes à l'original par le signataire du mémoire ou par l'huissier de justice. Ces copies sont remises en double exemplaire au greffe de la juridiction saisie, contre certificat de remise délivré par le greffier. Le greffier tient un registre spécial sur papier non timbré, coté et paraphé par le président du Tribunal de première instance ou par le juge qui le remplace, sur lequel sont mentionnés tous les actes, décisions et formalités auxquels donne lieu l'application des articles 27 à 30 et 34. Dès enregistrement au greffe de la copie de la citation à comparaître un dossier est constitué par le greffier pour être transmis au juge. Toutes les pièces afférentes à ce dossier y sont versées au fur et à mesure de leur production. Cet article n'est pas applicable aux instances en cours.

Art. 29.— S'il apparaît au juge que le dossier est en état, il statue après débat en: audience publique. S'il lui apparaît que le dossier n'est pas en état ou que les mémoires ne comportent pas les précisions exigées en deuxième alinéa de l'article 28, le juge enjoint aux parties de compléter le dossier, de produire ou de préciser leurs conclusions avant le jour de l'audience de renvoi fixée par lui. Les parties comparaissent en personne ; elles peuvent se faire assister ou représenter par un avocat régulièrement inscrit. A l'audience, les parties ou leurs conseils ne peuvent développer oralement que les moyens et conclusions des mémoires produits avant le jour de l'audience. Si, nonobstant l'injonction faite en application du deuxième alinéa du présent article, le défenseur n'a pas produit de mémoire ou si une partie a présenté un dossier incomplet, le juge se prononce au vu des éléments en sa possession; le Jugement est, dans ce cas réputé contradictoire.

Art. 30.— Lorsque le juge s'estime insuffisamment éclairé sur des points qui peuvent être élucidés par une visite des lieux ou s'il lui apparaît que les prétentions des parties divergent sur de tels points, il se rend sur les lieux aux jour et heure décidés par lui. Toutefois, s'il estime que les constatations purement matérielles sont suffisantes pour compléter son information, il peut commettre un huissier de justice ou toute autre personne de son choix, en lui impartissant un délai pour procéder aux constatations demandées et pour déposer son procès-verbal de constat au greffe. Si les divergences portent sur des questions de fait qui ne peuvent être tranchées par une visite des lieux, le juge peut, par jugement motivé, désigner un expert dont il précise la mission. En aucun cas un expert ne peut être désigné en vue d'obvier à la carence d'une partie. Ne peuvent être désignés comme experts dans le ressort du tribunal dont ils dépendent et auquel le litige est soumis, les greffiers, les huissiers et leurs employés. Le rapport de l'expert est déposé au greffe, en autant d'exemplaires plus un qu'il y a de parties, dans le délai fixé par le juge; ce délai ne peut être supérieur à trois mois. Au terme du délai le juge, en cas de défaillance de l'expert, en désigne un nouveau. Il peut cependant, après avoir provoqué les explications du défaillant, lui accorder un nouveau et dernier délai, qui ne peut excéder six mois, s'il estime qu'il y a de justes motifs pour le faire. Le constat ou le rapport de l'expert est notifié par l'huissier aux parties qui doivent dès l'ouverture de l'instance déposer leur adresse précise au greffe. Cette notification comporte l'indication de la date à laquelle l'affaire sera appelée ou reprise en audience publique. Les mémoires éventuels des parties après expertise doivent être déposés au greffe avant le jour de cette audience. En cas de conciliation intervenue au cours d'une mesure d'instruction, la personne commise à la visite des lieux ou l'expert dresse un procès-verbal de conciliation, Ce procès-verbal, contresigné par

les parties ou leurs mandataires, est déposé au greffe du tribunal pour être annexé au dossier de l'affaire et celle-ci est radiée.

Art. 31.— Pendant la durée de l'instance, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou le cas échéant au prix qui pourra, en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie conformément à l'article 27 sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du loyer. Dans le délai d'un mois qui suivra la signification de la décision définitive, les parties dresseront un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, si mieux n'aime le locataire renoncer au renouvellement ou le bailleur refuser celui-ci, à charge de celle des parties qui aura manifesté son désaccord de supporter tous les frais. Faute par le bailleur d'avoir envoyé dans ce délai à la signature du preneur le projet de bail conforme à la décision susvisée ou, faute d'accord dans le mois de cet envoi, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le prix ou les conditions du nouveau bail vaudra bail.

Art. 32 — Toutes les actions exercées en vertu de la présente délibération, qui ne sont pas de la compétence du président du tribunal, sont portées devant le tribunal de première instance. La partie la plus diligente peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois qui suit l'assignation au principal, saisir le président du tribunal de première instance statuant en matière de référé pour ordonner les mesures d'expertises nécessaires. Si l'expertise est ainsi ordonnée, le rapport d'expertise est joint à la procédure diligente devant le tribunal. Les décisions en dernier ressort peuvent être déferées à la Cour de Cassation dans les conditions fixées à la section I, § 1er, du titre II de la loi du 23 juillet 1947, modifiant l'organisation de la procédure de la Cour de Cassation. Le propriétaire qui a succombé peut, dans la quinzaine à partir du jour où la décision sera devenue définitive s'il s'agit d'une décision de première instance, ou du jour de l'arrêt s'il s'agit d'une décision d'un tribunal d'appel, 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, sont fixées conformément aux règles des articles 27 à 30. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble.

Art. 33.— Toutes les actions exercées en vertu de la présente délibération se prescrivent par une durée de deux années.

Art. 34— La juridiction qui désigne un expert fixe le montant d'une somme provisionnelle à valoir sur la rémunération définitive et ordonne sa consignation au greffe. Elle désigne la partie qui doit faire l'avance de cette somme ; elle peut aussi ordonner que l'avance sera faite par les deux parties dans les proportions qu'elle détermine. La provision est versée, sur visa du juge, par le greffier à l'expert après bonne fin de sa mission. A moins qu'une transaction ne soit, intervenue entre les parties la rémunération définitive de l'expert est fixée, en considération de la mission à lui confiée et de son travail, par le jugement qui statue sur le fond. Cet article n'est pas applicable aux expertises en cours.

TITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 35.— Sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par la présente délibération ou aux dispositions des articles 3 et 24 à 26.

Art. 36.— Sont également nulles, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise. En cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail. Si l'obligation de garantie ne peut plus être assurée dans les termes de la convention, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il jugera suffisantes.

Art. 37.— Est réputée non écrite toute convention, clause ou stipulation ayant pour effet d'interdire à l'exploitant d'un fonds de commerce d'adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires. Le locataire doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé. Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai d'un mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités. En cas de contestation, le tribunal de première instance, saisi par la partie la plus diligente, se prononce en fonction notamment de l'évolution des usages commerciaux. Lors de la première révision triennale suivant la notification visée à l'alinéa précédent, il pourra, par dérogation aux dispositions de l'article 26, être tenu compte, pour la fixation du loyer, des activités commerciales adjointes, si celles-ci ont entraîné par elles-mêmes une modification de la valeur locative des lieux loués.

Art. 38— Nonobstant toutes stipulations contraires, le propriétaire d'un fonds de commerce peut signifier à son bailleur, par acte extrajudiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail. La demande comporte, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé. Elle doit être notifiée, par acte extrajudiciaire, aux créanciers inscrits sur le fonds. L'exploitant ne peut, sauf impossibilité de poursuivre lui-même l'exploitation, céder son fonds de commerce ou le mettre en gérance avant l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la transformation. Toute cession ou mise en gérance intervenue en contravention aux dispositions de l'alinéa précédent est nulle. Elle constitue pour le bailleur un motif légitime de résilier sans indemnité de bail du cédant.

Art. 39.— Le bailleur doit, dans le mois de la réception de la demande, faire connaître son acceptation, qu'il peut, le cas échéant, assortir de certaines conditions, où son

opposition à la transformation projetée. A défaut d'opposition ou d'acceptation conditionnelle signifiée avant l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent par acte extrajudiciaire, le bailleur est réputé acquiescer purement et simplement à l'exercice, dans les lieux loués, des nouvelles activités. Art. 40.— En cas de désaccord, le tribunal de première instance, saisi par la partie la plus diligente, peut, sans préjudice des droits des tiers, et en tenant compte notamment de l'intérêt des consommateurs et de l'organisation rationnelle de la distribution, soit confirmer le refus ou l'acceptation conditionnelle du propriétaire si cette attitude se justifie par un motif grave et légitime, soit valider totalement ou partiellement la demande du locataire, sous réserve, éventuellement, de la mise à la charge de celui-ci d'une indemnité au bénéfice du propriétaire. Le tribunal peut également valider un refus de transformation d'activité sur justification par le bailleur qu'il entend, soit reprendre les lieux loués dans un délai maximum de trois années afin de construire l'immeuble ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, soit, mais seulement si la demande de transformation a été faite au cours de la dernière période triennale, qu'il entend refuser le renouvellement du bail en vue d'exploiter un commerce dans les lieux loués ou d'en confier l'exploitation à un de ses descendants, à son Conjoint ou à un descendant de ce dernier. Le bailleur qui a faussement invoqué l'un des motifs prévus à l'alinéa qui précède ou qui n'a pas satisfait aux conditions ayant motivé le rejet de la demande du locataire ne peut s'opposer à une nouvelle demande de transformation d'activité, sauf pour motifs graves et légitimes, à moins que le défaut d'exécution ne lui soit pas imputable. Il peut, en outre, être condamné à verser au locataire une indemnité à raison du préjudice subi par ce dernier. Art. 41.— Dans le cas prévu ci-dessus, le tribunal pourra s'il y a lieu, modifier le prix du loyer par dérogation aux articles 25 et 26. Si le différend porte seulement sur le prix du loyer, celui-ci est par dérogations aux dispositions de l'article 40 ci-dessus, fixé par le président du tribunal de première instance lequel est saisi et statue dans les conditions prévues à l'

article 29

Art. 42.— Il ne sera pas tenu compte de la plus-value conférée au fonds par la transformation prévue à l'article 38 ci-dessus, lorsque l'immeuble dans lequel est exploité le fonds doit être démoli ou rénové, ou lorsque le fonds doit être exproprié. Art. 43.— La faillite et la liquidation judiciaire n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie ou au commerce du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou à celle de sa famille. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. Art. 44.— Lorsqu'il est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds de commerce qui y est en et que le bail porte en même temps sur les deux, le bailleur devra verser au locataire, à son départ, une indemnité correspondant au profit qu'il pourra retirer de la plus-value apportée soit au fonds, soit à la valeur locative de l'immeuble par les améliorations matérielles effectuées par le locataire avec l'accord exprès du propriétaire. TITRE VIII

DISPOSITIONS TRANSITOIRES Art. 45. — Les dispositions de la présente délibération, à l'exception de celles prévues au premier alinéa de l'article 21, sont applicables de plein droit, à compter du 1^{er} janvier 1969, aux baux en cours, ainsi qu'à toutes les instances introduites avant sa mise en vigueur et en cours à cette date. Les dispositions du premier alinéa de l'article 21 sont applicables aux baux à intervenir en renouvellement des baux anciens. Art. 46.— Les congés, les demandes en reprise, en renouvellement, en paiement d'une indemnité d'éviction, les refus de renouvellement, n'ont pas à être renouvelés quelle que soit la date à laquelle ils ont été notifiés. Art. 47.— Pour tous les baux en cours ou prorogés, ces demandes peuvent être renouvelées ou formées, dans les conditions de la présente délibération, nonobstant toute péremption, forclusion ou déchéance, sous la seule réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée ayant mis fin au bail ou constaté l'absence de droit au renouvellement lorsqu'elles sont intervenues pour l'une des causes et aux conditions prévues à la présente délibération. Art. 48.— Si la demande en renouvellement a été formée avant la mise en vigueur de la présente délibération, le refus de renouvellement visé à l'article 47 peut être formé ou renouvelé jusqu'au 31 mars 1969. Art. 49.— Si une demande en reprise ou un congé a été formé avant la mise en vigueur de la présente délibération, le locataire peut former ou renouveler jusqu'au 31 mars 1969, une demande de renouvellement ou de paiement d'une indemnité d'éviction. Art. 50.— En application de la délibération n° 65/6e L, du 27 mars 1964 portant blocage des loyers et sous réserve des dispositions de l'article 2 de la délibération n° 89/6 L du 1er juillet 1964, sont et demeurent suspendues, les dispositions de la présente délibération relatives au prix des loyers des immeubles ou locaux à usage commercial ou industriel. Art. 51.— Sont abrogées toutes dispositions contraires à celles de la présente délibération et notamment : La loi du 30 juin 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. La loi du 22 avril 1927, tendant à interpréter et à compléter les dispositions de la loi du 30 juin 1926 sur le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel. La loi du 13

juillet 1933, modifiant les dispositions de la loi du 30 juin 1926, modifiée par la loi du 22 avril 1927, 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.

Le Président de la Commission permanente de la Chambre des Députés, ORBISSO GADITTO HASSAN. Le Secrétaire de la Commission permanente de la Chambre des Députés, ABDOULKADER HASSAN MOHAMED.