

LOIS

Loi n° 07-05 du 25 Rabie Ethani 1428 correspondant au 13 mai 2007 modifiant et complétant l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil.

Le Président de la République,

Vu la Constitution, notamment ses articles 119, 120, 122 et 126 ;

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code de procédure civile ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975, modifiée, portant établissement du cadastre général et instituant le livre foncier ;

Vu la loi n° 84-11 du 9 juin 1984, modifiée et complétée, portant code de la famille ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale ;

Vu la loi n° 91-10 du 27 avril 1991, modifiée et complétée, relative aux biens wakfs ;

Vu le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière ;

Après avis du Conseil d'Etat ;

Après adoption par le Parlement ;

Promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1er. — La présente loi a pour objet de modifier et compléter l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil.

Art. 2. — *L'article 467* de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée, est modifié et rédigé comme suit :

«*Art. 467.* — Le bail est un contrat par lequel le bailleur donne en jouissance une chose au locataire pour une durée déterminée en contrepartie d'un loyer connu.

Le loyer peut être fixé en espèces ou en toute autre prestation ».

Art. 3. — L'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée, est complétée par un *article 467 bis* rédigé comme suit :

«*Art. 467 bis.* — Le bail est conclu, sous peine de nullité, par écrit ayant date certaine».

Art. 4. — *Les articles 468 et 469* de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée, sont modifiés et rédigés comme suit :

«*Art. 468.* — Sauf disposition contraire de la loi, celui qui ne peut faire que des actes d'administration ne peut consentir un bail d'une durée excédant trois (3) ans.

Le bail conclu pour une durée supérieure est réduit à trois (3) ans ».

«*Art. 469.* — Le bail conclu par un usufruitier prend fin de plein droit à l'expiration de l'usufruit ».

Art. 5. — L'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée, est complétée par les *articles 469 bis, 469 bis 1, 469 bis 2, 469 bis 3 et 469 bis 4* rédigés comme suit :

«*Art. 469 bis.* — Le titulaire du droit d'usage et du droit d'habitation ne peut consentir un bail que si l'acte constitutif le prévoit expressément.

Le bail prend fin de plein droit à l'extinction du droit d'usage et d'habitation ».

«*Art. 469 bis 1.* — Le bail prend fin à l'expiration du terme convenu, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Toutefois le preneur peut mettre fin au contrat de bail, pour toute raison familiale ou professionnelle. Il doit en aviser le bailleur par acte extra-judiciaire, avec un préavis de deux (2) mois ».

«*Art. 469 bis 2.* — Le bail n'est pas transmissible aux héritiers.

Toutefois, en cas de décès du preneur et sauf convention contraire, le contrat continue jusqu'à son terme ; dans ce cas, les héritiers qui vivaient habituellement avec lui pendant six (6) mois peuvent mettre fin au contrat si les charges du bail sont devenues trop onéreuses, en considération de leurs ressources ou que le bail excède leurs besoins.

Le droit de mettre fin au bail doit être exercé dans les six (6) mois suivant le décès du preneur.

Le bailleur doit en être avisé par acte extra-judiciaire avec un préavis de deux (2) mois ».

«*Art. 469 bis 3.* — En cas de transfert volontaire ou forcé de la propriété de la chose louée, le bail est opposable à l'acquéreur ».

«*Art. 469 bis 4.* — Le preneur ne peut opposer à l'acquéreur le paiement anticipé du loyer si l'acquéreur prouve, qu'au moment de payer, le preneur avait ou devait nécessairement avoir connaissance de l'aliénation. A défaut de preuve, l'acquéreur n'a qu'un recours contre le précédent bailleur ».

Art. 6. — Les articles 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 487, 488, 489, 490, 492, 497, 498, 499, 500, 501, 503, 505 et 507 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée, sont modifiés et rédigés comme suit :

« Art. 476. — Le bailleur est tenu de livrer au preneur la chose louée en état de servir à l'usage auquel elle est destinée suivant la convention des parties.

Un procès-verbal de constat ou un état descriptif est dressé contradictoirement et annexé au contrat de bail.

Toutefois, si la chose louée est délivrée sans qu'un procès-verbal ou un état descriptif ne soit dressé, le preneur est présumé l'avoir réceptionnée en bon état, sauf preuve contraire ».

« Art. 477. — Si la chose louée est délivrée au preneur dans un état tel qu'elle est impropre à l'usage pour lequel elle a été louée ou si cet usage subit une diminution notable, le preneur peut demander la résiliation du contrat ou une réduction du prix, proportionnelle à la diminution de l'usage et la réparation du préjudice subi dans les deux cas, s'il y a lieu ».

« Art. 478. — Sont applicables à l'obligation de délivrance de la chose louée les dispositions régissant l'obligation de délivrance de la chose vendue, notamment celles relatives à la date et au lieu de la délivrance de la chose louée ».

« Art. 479. — Le bailleur est tenu d'entretenir la chose louée en l'état où elle se trouvait au moment de la livraison.

Il doit, au cours du bail, faire les réparations nécessaires, autres que les réparations locatives.

Il est notamment tenu de faire les travaux nécessaires d'étanchéité des terrasses et ceux de curage des puits, il est également tenu de l'entretien et de la vidange des fosses d'aisance et des conduites d'écoulement des eaux.

Le bailleur supporte les taxes, les impôts et autres charges grevant la chose louée ».

« Art. 480. — A défaut d'exécution par le bailleur de l'obligation d'entretien et après mise en demeure par acte extra-judiciaire le preneur peut demander la résiliation du bail ou la diminution du prix de location, sans préjudice de son droit à réparation.

S'il s'agit de réparations urgentes, le preneur peut les exécuter pour le compte de qui il appartiendra ».

« Art. 481. — Si, au cours du bail, la chose louée périt en totalité, le bail est résilié de plein droit.

Si, sans la faute du preneur, la chose louée est détruite en partie, ou si elle tombe dans un état tel qu'elle devient impropre à l'usage pour lequel elle a été louée, ou si son usage subit une diminution notable, le preneur peut, si le bailleur ne rétablit pas la chose en l'état où elle se trouvait dans un délai convenable, demander, selon le cas, la diminution du prix du bail ou sa résiliation ».

« Art. 482. — Le preneur ne peut empêcher le bailleur de faire les réparations urgentes nécessaires à la conservation de la chose louée.

Toutefois, si l'exécution de ces réparations empêche complètement ou partiellement la jouissance de la chose louée, le preneur peut, suivant le cas, demander la résiliation du bail ou la réduction du prix.

Si le preneur continue à occuper les lieux, une fois les réparations terminées, il n'a plus droit à la résiliation ».

« Art. 483. — Le bailleur doit s'abstenir de troubler le preneur dans la jouissance de la chose louée. Il ne peut apporter à cette chose ou à ses dépendances aucun changement qui en diminue la jouissance.

Il doit garantir au preneur, non seulement en raison de son propre fait ou de celui de ses préposés, mais également tout dommage ou trouble de droit provenant d'un autre locataire ou d'un ayant droit du bailleur ».

« Art. 484. — L'action en justice, exercée par un tiers qui prétend avoir sur la chose louée un droit incompatible avec celui du preneur, oblige ce dernier à dénoncer le fait au bailleur et à l'appeler en garantie. Le preneur peut, dans ce cas, demander sa mise hors de cause.

Si par suite de cette action, le preneur est totalement ou partiellement privé de la jouissance de la chose, il peut demander la résiliation du bail, ou la réduction du prix, sans préjudice de son droit à réparation ».

« Art. 485. — En cas de concours de plusieurs preneurs, la préférence est à celui dont le contrat de bail porte une date certaine antérieure à celles des autres contrats.

Dans le cas où les baux portent la même date, la préférence est à celui qui a pris possession des lieux.

Le preneur, de bonne foi, privé de cette préférence peut demander réparation au bailleur ».

« Art. 487. — Le bailleur ne garantit pas le preneur contre le trouble de fait du tiers qui n'invoque aucun droit sur la chose louée, sauf au preneur à poursuivre en son nom personnel l'auteur du trouble, en réparation du préjudice subi et à exercer contre lui toutes les actions possessoires ».

« Art. 488. — Sauf convention contraire, le bailleur doit garantir au preneur tous les vices et défauts qui empêchent ou diminuent sensiblement la jouissance de la chose, à l'exception de ceux tolérés par l'usage.

Il est également responsable des qualités expressément promises par lui.

Toutefois, il n'est pas tenu des vices dont le preneur a été averti ou dont il a eu connaissance lors de la conclusion du contrat ».

« Art. 489. — Lorsque la chose louée présente un défaut donnant lieu à garantie, le preneur peut, selon les cas, demander la résiliation du bail ou la diminution du prix. Il peut également demander la réparation de ce défaut ou le faire réparer aux frais du bailleur, si le coût de la réparation n'est pas une charge excessive pour ce dernier.

(..... le reste sans changement) ».

« Art. 490. — Est nulle toute convention excluant ou restreignant la garantie à raison du trouble de droit.

Est nulle toute convention excluant ou restreignant la garantie à raison des vices, lorsque le bailleur les a dolosivement dissimulés ».

« Art. 492. — Le preneur ne peut, sans l'autorisation écrite du bailleur, apporter aucune modification à la chose louée.

Si le preneur apporte une modification à la chose, il est tenu de la rétablir dans son état primitif et réparer, le cas échéant, le préjudice subi.

Si le preneur, avec l'autorisation du bailleur, a apporté des modifications à la chose louée, qui lui ont conféré une plus-value, le bailleur, sauf convention contraire, est tenu, à l'expiration du bail, de rembourser au preneur le montant des dépenses ou celui de la plus-value ».

« Art. 497. — Le preneur doit immédiatement informer le bailleur de tout ce qui nécessite son intervention comme par exemple apporter à la chose louée des modifications urgentes ou que celle-ci présente un défaut ou qu'elle fasse l'objet d'un vol ou d'un préjudice de la part d'un tiers ».

« Art. 498. — Le preneur doit payer le loyer aux termes convenus et, en l'absence de convention, aux termes fixés par l'usage local.

Le paiement du loyer se fait dans le lieu de résidence du bailleur, et ce, en l'absence d'un accord ou d'une convention contraire ».

« Art. 499. — Le paiement d'une partie du loyer, peut, jusqu'à preuve du contraire, répondre des dus antérieurs ».

« Art. 500. — Aux fins de garantir les loyers et charges, les parties peuvent convenir d'une caution ».

« Art. 501. — Le bailleur a, pour garantir ses créances découlant du bail, un droit de rétention sur les meubles saisissables garnissant les lieux loués, tant qu'ils sont grevés du privilège du bailleur, alors même qu'ils n'appartiennent pas au preneur.

Le bailleur peut s'opposer à leur déplacement, et s'ils sont déplacés, nonobstant son opposition ou à son insu, il peut les revendiquer entre les mains du possesseur, même de bonne foi, sauf pour ce dernier à faire valoir ses droits.

Le bailleur ne peut exercer le droit de rétention ni de revendication lorsque le déplacement de ces meubles a lieu pour les besoins de la profession du preneur ou conformément aux rapports habituels de la vie, ou si les meubles laissés sur les lieux ou déjà revendiqués sont suffisants pour répondre amplement des loyers ».

« Art. 503. — Le preneur doit restituer la chose dans l'état où elle se trouvait au moment de la délivrance. Un procès-verbal ou un état descriptif contradictoire est rédigé à cet effet.

Si lors de la délivrance, il n'a pas été dressé un procès-verbal ou un état descriptif de la chose louée, le preneur est présumé, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir reçue en bon état.

Le preneur répond des pertes et dégradations subies par la chose louée, sauf s'il prouve qu'elles ne lui sont pas imputables ».

« Art. 505. — Sauf dispositions légales contraires, le preneur ne peut céder son droit au bail ou sous-louer tout ou partie de la chose louée sans l'accord écrit du bailleur ».

« Art. 507. — Le sous-locataire s'engage vis-à-vis du bailleur à payer les dus du locataire principal dans les délais arrêtés par le bailleur.

Le sous-locataire ne peut contester le loyer dû au locataire principal sauf si celui-ci concerne la période antérieure au préavis conformément à l'usage ou à un accord immuable conclu au moment de l'établissement de l'acte de sous-location ».

Art. 7. — L'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée, est complétée par les articles 507 bis et 507 bis 1, rédigés comme suit :

« Art. 507 bis. — Les baux conclus en application de la législation antérieure continuent d'y être soumis pendant dix (10) ans à compter de la publication de la présente loi au *Journal officiel*.

Toutefois, les personnes physiques âgées de soixante (60) ans révolus à la date de la publication de la présente loi, et qui peuvent prétendre au droit au maintien dans les lieux à usage d'habitation au titre de la législation antérieure, continueront d'en bénéficier jusqu'à leur décès.

Ce droit ne bénéficie ni aux héritiers ni aux personnes vivant avec elles ».

« Art. 507 bis 1. — Les baux à usage d'habitation consentis par les organismes publics habilités restent soumis aux dispositions spéciales les concernant ».

Art. 8. — Les articles 470, 471, 472, 473, 474, 475, 504, et de 508 à 537 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée, sont abrogés.

Sont également abrogées les dispositions de l'article 20, les alinéas 2 et 3 de l'article 21 ainsi que l'article 22 du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, susvisé.

Art. 9. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait Alger, le 25 Rabie Ethani 1428 correspondant au 13 mai 2007.

Abdelaziz BOUTEFLIKA.