

Art. 501. — Le bailleur a, pour garantir toutes ses créances découlant du bail, un droit de rétention sur tous les meubles saisissables garnissant les lieux loués, tant qu'ils sont grevés du privilège du bailleur, alors même qu'ils n'appartiendraient 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 ou 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. 502. — Le preneur doit restituer la chose louée à l'expiration du bail ; s'il la retient indûment, il est tenu de payer au bailleur une indemnité calculée d'après la valeur locative de la chose tout en tenant compte du préjudice subi par le bailleur.

Art. 503. — Le preneur doit restituer la chose dans l'état où elle se trouve au moment de la délivrance, abstraction faite des pertes et dégradations dont il n'est pas responsable.

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.

Art. 504. — Si le preneur a fait des constructions, plantations, ou autres améliorations normales qui ont augmenté la valeur de l'immeuble, le bailleur est, à moins de stipulation contraire, tenu, à l'expiration du bail, de lui rembourser soit le montant des dépenses faites, soit celui de la plus-value.

Si ces améliorations ont été faites à l'insu du bailleur ou nonobstant son opposition, il peut en exiger l'enlèvement et, en plus, s'il y a lieu, réclamer du preneur une indemnité pour le dommage que l'immeuble aurait subi du fait de l'enlèvement.

Si le bailleur préfère garder ces améliorations en remboursant l'une des deux sommes ci-dessus indiquées, le tribunal peut lui accorder des délais pour le règlement.

§ II — De la cession du bail et de la sous-location.

Art. 505. — Le preneur ne peut céder son bail ou sous-louer tout ou partie de la chose louée sans l'accord exprès du bailleur, le tout sauf dispositions légales contraires.

Art. 506. — En cas de cession de bail, le preneur reste garant du cessionnaire dans l'exécution de ses obligations.

Art. 507. — Le sous-preneur est tenu directement envers le bailleur jusqu'à concurrence de ce qu'il doit lui-même au preneur au moment de la sommation, à lui, faite par le bailleur.

Le sous-preneur ne peut opposer au bailleur les paiements anticipés faits au preneur, à moins qu'ils n'aient été effectués avant la sommation conformément à l'usage ou à une convention établie et conclue lors de la sous-location.

Art. 508. — Le bail prend fin à l'expiration du terme fixé par le contrat, sans qu'il soit nécessaire de donner congé, sous réserve des dispositions de l'article 474 du présent code.

Art. 509. — Si, à l'expiration du bail, le preneur continue à jouir de la chose louée à la connaissance du bailleur, le bail est censé avoir été renouvelé aux mêmes conditions, mais pour une durée indéterminée. Le bail ainsi renouvelé est régi par les dispositions de l'article 474.

Cette tacite reconduction est considérée comme une simple prolongation du bail primitif. Toutefois, sans préjudice des règles relatives à la publicité foncière, les sûretés réelles fournies par le preneur en garantie de l'ancien bail continuent à garantir le nouveau. Quand au cautionnement personnel ou réel, il ne s'étend au nouveau bail qu'avec le consentement de la caution.

§ III — Du décès du preneur.

Art. 510. — Le bail ne prend fin ni au décès du bailleur ni à celui du preneur.

Toutefois, en cas de décès du preneur, ses héritiers peuvent demander la résiliation du bail s'ils prouvent que, par suite de la mort de leur auteur, les charges du bail sont devenues trop

onéreuses en considération de leurs ressources, ou que le bail excède leurs besoins. Dans ce cas, les délais de congé prévus à l'article 477, doivent être observés, et la demande en résiliation doit être formée dans les six mois au plus à partir de la mort du preneur.

Art. 511. — En cas de transfert volontaire ou forcé de la propriété de la chose louée à une autre personne, le bail est opposable à l'acquéreur.

Art. 512. — Le preneur ne peut pas opposer à l'acquéreur le paiement anticipé du prix, si l'acquéreur prouve qu'au moment de payer, le preneur avait ou devait nécessairement avoir connaissance de l'aliénation. Faute de cette preuve, l'acquéreur n'a qu'un recours contre le bailleur.

Art. 513. — Le fonctionnaire ou l'employé, en cas de changement de résidence exigé par le service, peut s'il s'agit d'un bail à durée déterminée d'un local d'habitation, demander la résiliation du contrat, sauf à observer les délais prévus à l'article 477. Toute convention contraire est nulle.

Section II

De la maintenance dans les lieux et du droit de reprise

Art. 514. — Les occupants de bonne foi des locaux d'habitation ou à usage professionnel dont la jouissance a pour origine un titre locatif, bénéficiant, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions du présent code.

Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux à l'expiration de leur contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur, d'un échange, exécutent leurs obligations.

Sont également réputés occupants de bonne foi, les personnes qui, à la date de publication du présent code au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire, utilisent à usage d'habitation des locaux précédemment pris à bail à cet effet par une administration publique et qui justifient du paiement d'un loyer, notamment par voie de retenue sur leurs soldes ou traitements. Toutefois, cette disposition n'est applicable qu'à l'expiration du bail conclu par l'administration publique et au cas où cette dernière renonce à son droit.

Art. 515. — Le bénéfice du maintien dans les lieux pour les locaux d'habitation ou à usage professionnel appartient en cas d'abandon de domicile ou du décès de l'occupant, aux personnes membres de sa famille à sa charge, qui vivaient habituellement avec lui depuis plus de six mois.

Toutefois, il ne s'applique pas aux locaux à usage exclusivement professionnel, à moins que l'une des personnes visées à l'alinéa précédent ne continue à y exercer la profession à laquelle ces locaux étaient affectés.

Art. 516. — Le maintien dans les lieux est accordé aux personnes morales exerçant une activité désintéressée et remplissant les conditions prévues à l'article 514, notamment aux associations, au Parti et à ses organisations de masse, mais à leur égard il n'est, en aucun cas, opposable au propriétaire de nationalité algérienne qui veut habiter par lui-même son immeuble ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants ou descendants.

Art. 517. — N'ont pas droit au maintien dans les lieux, les personnes définies aux articles 514, 515 et 516 :

— qui ont fait ou feront l'objet d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée ayant prononcé leur expulsion par application du droit commun ou de dispositions antérieures permettant l'exercice du droit de reprise ou qui feront l'objet d'une semblable décision prononçant leur expulsion pour l'une des causes et aux conditions admises par le présent code ; toutefois, lorsque la décision n'a ordonné l'expulsion qu'en raison de l'expiration du bail ou d'un précédent maintien dans les lieux accordé par les lois antérieures, l'occupant n'est pas privé du droit au maintien dans les lieux ;