

— qui n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille, soit à leur charge. L'occupation doit avoir duré huit mois au cours d'une année de location, à moins que la profession, la fonction de l'occupant ou tout autre motif légitime ne justifie une occupation d'une durée moindre ;

— qui ont plusieurs habitations, à moins qu'elles justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige ;

— qui occupent des locaux ayant fait l'objet, soit d'une interdiction d'habiter, soit d'un arrêté de péril prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel ces locaux sont situés.

Toutefois, lorsque l'interdiction n'a été édictée qu'à titre temporaire ou si l'arrêté de péril visé à l'alinéa précédent a été rapporté, les anciens occupants peuvent invoquer les dispositions du présent chapitre pour rentrer en possession.

— qui occupent les locaux situés dans les immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique, à charge par l'administration d'assurer le relogement des locataires ou occupants expulsés ;

— qui occupent les locaux de plaisance en vue d'une utilisation purement saisonnière et non à usage d'habitation permanente pour lesdits locaux ;

— dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail et lorsqu'il y a rupture de celui-ci ;

— qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise dans la même agglomération, un autre local répondant à leurs besoins et ceux des personnes membres de leur famille ou à leur charge qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois.

Toutefois, lorsque l'occupant peut justifier d'une instance régulièrement engagée dans la quinzaine de la contestation du droit au maintien dans les lieux, et suivie, il ne sera contraint de quitter les lieux que lorsqu'il pourra prendre effectivement possession dudit local.

Art. 518. — Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui a obtenu de l'autorité administrative compétente, l'autorisation de démolir un immeuble pour construire, sur le même terrain, un autre immeuble d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble démolit.

Le propriétaire doit donner un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux.

Il met à la disposition de chacun des occupants, un local en bon état d'habitation, situé dans la même agglomération, correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels.

Il doit, en outre, commencer les travaux de reconstruction dans les trois mois du départ du dernier occupant.

Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent, en aucun cas, être réoccupés avant le début des travaux.

Art. 519. — Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui, avec l'autorisation préalable de l'autorité administrative compétente, effectue des travaux tels que surélévation ou addition de construction ayant pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements, ou le confort de l'immeuble et qui rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille.

Le propriétaire doit donner à chaque occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués.

Il met à la disposition de chacun des occupants, un local en bon état d'habitation, situé dans la même agglomération, correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels.

Les travaux doivent être commencés dans les trois mois du départ du dernier occupant.

Art. 520. — Le droit au maintien dans les lieux des occupants évincés par application des articles 518 et 519, est reporté sur les locaux reconstruits ou édifiés.

Dès l'achèvement des travaux, le propriétaire doit, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, les mettre en demeure de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification doit mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de réponse.

Art. 521. — Les occupants d'un immeuble ne peuvent mettre obstacle aux travaux tels que la surélévation ou addition de construction que le propriétaire se propose d'entreprendre avec l'autorisation préalable de l'autorité administrative compétente et qui ont pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble, lorsque ces travaux ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille.

Les occupants ne sont tenus d'évacuer que la partie des locaux rendue inhabitable par l'exécution des travaux et ce, jusqu'à l'achèvement desdits travaux ; si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer est diminué à proportion du temps et de la partie du local dont ils ont été privés.

Art. 522. — Le bénéfice du maintien dans les lieux n'est pas non plus opposable au propriétaire qui veut reprendre tout ou partie des cours, jardins ou terrains précédemment loués nus comme accessoires d'un local d'habitation, pour construire des bâtiments à destination principale d'habitation, à la condition que la nouvelle construction ne rende impossible la jouissance du logement existant.

Le propriétaire notifie aux occupants, avec un préavis de six mois, son intention de construire un nouvel immeuble dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

Les travaux doivent être commencés dans le délai de trois mois à compter du départ du dernier occupant.

Dans ce cas, la valeur locative des lieux dont l'occupant garde la jouissance, peut être réévaluée sur les bases fixées par le présent code.

Art. 523. — Il ne peut être renoncé au droit du maintien dans les lieux qu'après l'expiration du bail.

Art. 524. — En cas de sous-location partielle, le droit au maintien dans les lieux du sous-locataire n'est opposable au propriétaire que pendant la durée du maintien dans les lieux du locataire principal.

Art. 525. — Sous réserve des dispositions de l'article 515, le maintien dans les lieux est un droit exclusivement attaché à la personne et non transmissible.

Art. 526. — Le droit au maintien dans les lieux cesse d'être opposable au propriétaire de nationalité algérienne qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants ou ses descendants, lorsqu'il met à la disposition du locataire ou de l'occupant un local en bon état d'habitation, situé dans la même agglomération, remplissant des conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise.

Le propriétaire ne peut exercer le droit ouvert à l'alinéa premier que pour les locaux correspondant aux besoins personnels ou familiaux du bénéficiaire de la reprise et, le cas échéant, à ses besoins professionnels.

Art. 527. — Le propriétaire qui veut bénéficier de la disposition prévue à l'article 526, doit prévenir, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée, avec accusé de réception, celui dont il se propose de reprendre le local ; cet acte ou cette lettre recommandée doit indiquer à peine de nullité :

- le nom et l'adresse du propriétaire du local offert,
- l'emplacement de celui-ci,
- le nombre de pièces qu'il comporte,
- le degré de confort,
- le loyer,
- le délai à l'expiration duquel il peut effectuer la reprise et pendant lequel il peut être pris possession du local offert, délai qui ne peut être inférieur à trois mois, s'il s'agit d'un occupant ou, au délai formel du congé, s'il s'agit d'un locataire ;