Zeitschrift: Revue économique franco-suisse
Herausgeber: Chambre de commerce suisse en France
Band: 23 (1943)
Heft: 7

Artikel: Le blocage des loyers
Autor: Gentizon, Raymond
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-888963

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

LE BLOCAGE DES LOYERS

En examinant le droit pour les propriétaires de donner congé sans motifs (1), nous avons été amenés à écrire que la législation des loyers en France était un peu confuse du fait que les exceptions s'appliquaient pratiquement plus souvent que le principe général.

En matière de fixation du montant des loyers nous irons plus loin et nous dirons qu'actuellement le principe général du Code Napoléon est si souvent battu en brèche qu'il n'en reste plus rien. Dans ce domaine aussi, le législateur a avancé progressivement par voie d'exceptions successives.

Principe général : le Code Civil s'inspire du libéralisme le plus complet et, respectueux avant tout de la volonté des parties, laisse entièrement libre la fixation des loyers. Aussi bien le XIXe siècle ne devait-il pas être celui de l'économie dirigée ni du blocage des prix qui en découle obligatoirement. Dès lors que locataire et propriétaire sont tombés d'accord sur un loyer déterminé, celui-ci fût-il sans rapport avec l'importance du local, le bail est considéré comme parfait et doit être exécuté pendant toute sa durée.

Première exception : Loi du 1er avril 1926 :

Cette loi, nous l'avons vu, a interdit, pour la première fois, aux propriétaires de certains immeubles d'habitation de donner congé sans motifs. Elle a aussi, pour la première fois, limité le montant des loyers de certains immeubles. Ceci ne doit pas nous étonner, car, lorsque le législateur prescrit un blocage des loyers, il doit prévoir une protection pour le locataire qui invoquera ce blocage. Cette protection consiste dans l'interdiction faite au propriétaire de donner congé et évite ainsi les « représailles » dont pourrait être l'objet un locataire.

La loi du 1er avril 1926 prévoyait un système compliqué de limitation du montant des loyers, en prenant comme base pour chaque appartement la valeur de celui-ci en 1914.

Ce système s'appliquait à tous les locaux d'habitation dont le loyer en 1914 ne dépassait pas 9.000 francs : le taux de majoration était différent selon que le locataire bénéficiait d'une prorogation légale ou non. Pour les premiers le taux était au 30 juin 1942 de 200 p. 100, pour les autres de 300 p. 100 plus les charges qui pouvaient être récupérées soit sous forme de pourcentage sur le prix de 1914, soit sur état des dépenses justifiées.

Au 1er juillet 1943, la loi du 1er avril 1926 devait cesser d'être en vigueur tout au moins quant à la limitation des loyers. Nous verrons qu'en fait ses effets en ont été prorogés par une loi subséquente.

Deuxième exception : Décret du 26 septembre 1939 :

Ce décret a prévu des réductions de loyer importantes soit au profit des locataires mobilisés, soit au profit des locataires privés, par suite des circonstances résultant de l'état de guerre, des ressources sur lesquelles ils pouvaient compter. Pour les uns, la réduction est automatique et atteint les trois quarts du loyer, pour les autres elle doit être demandée en justice.

Ce décret a un caractère exceptionnel et son champ d'application est restreint, en raison des conditions qu'il exige des locataires qui veulent en bénéficier.

Troisième exception : Loi du 28 février 1941 :

Cette loi a fixé le maximum des loyers au niveau qu'ils avaient atteint le 1er septembre 1939. Elle s'applique à tous les locaux d'habitation qui ne sont pas soumis à la loi du 1er avril 1926. Pratiquement elle impose donc pour la première fois une limitation aux loyers des immeubles construits après 1914, qui jusque-là, étaient restés absolument libres. On remarquera que la référence choisie, dans ce cas, a été le 1er septembre 1939, comme pour le prix de toutes les marchandises et de tous les services.

Quatrième exception : Loi du 30 mai 1943 :

Comme nous l'avons indiqué plus haut, la loi du 1er avril 1926 devait expirer, en ce qui concerne le montant des loyers, le 1er juillet 1943. Le législateur n'a pas voulu laisser les immeubles construits avant 1914 sans réglementation : il aurait pu, il est vrai, étendre à ceux-ci le système de la référence « 1er septembre 1939 » ; il a préféré bloquer, pour eux, le montant des loyers au niveau qu'ils avaient atteints au 30 juin 1943.

En conclusion, à l'heure actuelle, la réglementation est assez simple pour la fixation du principal des loyers :

— pour les appartements situés dans des immeubles construits avant 1914, à l'exception de ceux dont le prix à cette époque dépassait 9.000 francs, fixation du maximum au niveau atteint le 30 juin 1943;

— pour tous les autres appartements, fixation du maximum au niveau atteint le 1er septembre 1939.

Il ne subsiste donc plus de référence à l'année 1914.

Situation des Suisses vis-à-vis de ces exceptions :

Les Suisses ont droit incontestablement au bénéfice des lois du 1er avril 1926 (1re exception), du 28 février 1941 (3e exception) et du 30 mai 1943 (4e exception).

Plus délicate est la question de savoir s'ils ont droit au bénéfice du décret du 26 septembre 1939.

Raymond GENTIZON.

---

(1) Voir l'article publié dans le numéro de juin 1943 de la R. E. F. S., à la page 89.