

# Les rapports entre propriétaires et locataires pendant la guerre

Autor(en): **Société Fiduciaire Juridique et Fiscale**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Revue économique franco-suisse**

Band (Jahr): **22 (1942)**

Heft 6

PDF erstellt am: **11.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-888989>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# LES RAPPORTS ENTRE PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES PENDANT LA GUERRE

A l'occasion de la loi du 16 avril 1942 sur les sous-locations, nous croyons utile de rappeler succinctement l'état actuel des rapports entre propriétaires et locataires.

Après la loi du 16 avril 1942, nous examinerons successivement les textes relatifs à la limitation des prix des locations, aux facultés de prorogation, de maintien dans les lieux ou de résiliation et, enfin, à la propriété commerciale.

## I. — SOUS-LOCATIONS

La loi du 16 avril 1942 (« Journal Officiel » du 30 avril) stipule que jusqu'au décret fixant la cessation des hostilités, sont suspendues les clauses des baux de locaux à usage d'habitation interdisant au preneur de sous-louer ou de céder son bail.

Cette faculté de sous-louer ou de céder malgré l'interdiction figurant éventuellement au bail est accordée uniquement aux preneurs des locaux d'habitation à l'exclusion des locaux professionnels ou commerciaux.

La loi précise que la durée des sous-locations et cessions de baux intervenues en application de cette faculté et contrairement aux clauses des baux ne pourra excéder de six mois la date du terme d'usage qui suivra le décret fixant la cessation des hostilités.

Les contestations seront soumises au juge de paix pour les loyers inférieurs ou égaux à 4.500 francs par an en principal, et au président du tribunal civil dans les autres cas.

## II. — PRIX DES LOCATIONS

### 1<sup>o</sup> Interdiction d'augmenter les prix des locaux d'habitation et professionnels :

La loi du 28 février 1941 interdit d'augmenter le prix des loyers au delà de celui prévu par le bail au 1<sup>er</sup> septembre 1939.

Cette limite peut cependant être dépassée si le propriétaire justifie que depuis cette date il a effectué des dépenses à l'avantage direct du locataire.

La loi du 28 février 1941 concerne uniquement les locaux d'habitation ou à usage professionnel. Elle prohibe également l'augmentation des charges, mais le propriétaire est fondé à réclamer les majorations qu'elles ont subies depuis le 1<sup>er</sup> septembre 1939.

Il s'agit d'une loi d'ordre public et les augmentations sont interdites même en cas d'accord entre les parties. Des sanctions pénales sont prévues.

Il est à noter que cette interdiction d'augmenter les prix des locations ne s'applique pas aux locaux encore soumis à la prorogation instituée par la loi du 1<sup>er</sup> avril 1926.

### 2<sup>o</sup> Régime des locaux soumis à prorogation (loi du 1<sup>er</sup> avril 1926)

La loi du 24 juin 1941 a autorisé une augmentation de 10 p. 100 sur le prix en principal des loyers de 1914. Cette augmentation joue uniquement pour les locaux encore soumis à prorogation après le 1<sup>er</sup> juillet 1941. Il s'agit des locaux d'habitation dont le loyer de 1914 était inférieur à 1.500 fr. dans un rayon de 50 kilomètres de Paris, à 800 francs dans les villes de plus de 100.000 habitants et les communes limitrophes et à 400 francs dans les autres communes.

Pour les locaux professionnels, ces plafonds sont respectivement portés à 2.500, 1.500 et 1.000 francs.

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 1942, seuls seront encore soumis à la prorogation les locaux dont le prix de 1914 était inférieur, selon les distinctions ci-dessus exposées, à 1.000 francs, 600 francs et 300 francs, pour les locaux d'habitation et 2.000 francs, 1.000 francs et 600 francs, pour les locaux professionnels. Le loyer de ces locaux pourra, le 1<sup>er</sup> juillet 1942, subir une nouvelle augmentation de 10 p. 100 du prix de 1914.

Le loyer des locaux pour lesquels la prorogation cesse de jouer peut être porté à 100 p. 100 du prix de 1914.

### 3<sup>o</sup> Réductions temporaires

Les réductions prévues par le décret du 26 septembre 1939 sont toujours en vigueur. Rappelons quels en sont les bénéficiaires :

a) Les mobilisés bénéficient de plein droit d'une réduction des  $\frac{3}{4}$  du principal du loyer. Une diminution sur le quart restant dû, pouvant même aller jusqu'à l'exonération totale, peut être accordée aux intéressés justifiant qu'ils ne sont pas en état de faire face au paiement des sommes dues. Pour obtenir plus du quart du loyer, le propriétaire doit faire la preuve que, malgré sa mobilisation, le locataire a des ressources lui permettant d'acquitter la totalité de son loyer ou une fraction supérieure au quart. Il est à noter que, selon l'interprétation de la Cour de Cassation, le preneur d'un local à usage professionnel a droit à la réduction des  $\frac{3}{4}$  à titre irrévocable et que le propriétaire ne peut pas exiger une fraction supérieure du loyer même s'il rapporte la preuve que les ressources de son locataire lui permettraient de payer plus que le quart.

b) Les non-mobilisés ont la possibilité d'obtenir une réduction pouvant aller jusqu'aux  $\frac{3}{4}$  du montant en principal; ils doivent justifier qu'ils ont cessé de jouir de l'usage des locaux ou qu'ils sont privés d'une notable partie des ressources sur lesquelles ils pouvaient compter pour faire face au paiement de leur loyer. Cette diminution de ressources doit résulter de l'état de guerre et être la conséquence d'événements survenus postérieurement à la date du bail.

c) Des réductions temporaires peuvent également être accordées aux locataires qui supportent des troubles de jouissance (par suite de défaut de chauffage par exemple).

## III. — MAINTIEN DANS LES LIEUX ET RÉSILIATION

Les locataires de bonne foi qui bénéficient d'une réduction de leur loyer sont maintenus de plein droit en possession des lieux loués jusqu'au terme d'usage qui suivra le décret de cessation des hostilités. Pour bénéficier de cette disposition ils doivent occuper effectivement les lieux et se conformer aux décisions ou accords intervenus.

Les mobilisés sont également maintenus, de plein droit et dans les mêmes conditions, en possession des lieux, même s'ils acquittent intégralement le prix de leur loyer.

Quant aux locataires non mobilisés qui n'ont pas demandé ou pas obtenu de réduction, ils peuvent solliciter du juge leur maintien en possession des lieux loués sans toutefois que la durée de ce maintien puisse excéder de six mois la date du terme d'usage qui suivra le décret fixant la cessation des hostilités. Seuls peuvent bénéficier de cette faculté les locataires de bonne foi qui occupent effectivement les lieux loués.

Par contre, le bail peut être résilié par anticipation dans les conditions suivantes :

— De plein droit par le locataire mobilisé, au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation prend effet un mois après la réception de cette lettre.

— De plein droit par le locataire réfugié, pour une location conclue après le début de la guerre en dehors de son principal lieu d'établissement, lorsqu'il justifie pouvoir rejoindre son domicile.

— Sur justification de l'impossibilité où il se trouve de jouir des locaux, ou de la diminution notable de ses ressources, par le locataire ne remplissant pas les conditions ci-dessus.

#### IV. — PROPRIÉTÉ COMMERCIALE

La loi du 30 juin 1926 sur la propriété commerciale permet au locataire commerçant d'obtenir le renouvellement de son bail, à condition de notifier cette demande au propriétaire dans le délai maximum de deux ans et minimum de dix-huit mois avant l'expiration du bail.

Lorsqu'il s'agit d'un bail verbal ou d'un bail comportant plusieurs périodes et que le propriétaire dénonce le bail à l'expiration de l'une des périodes autres que la dernière, la demande en renouvellement doit être formulée dans le mois qui suit le congé.

Depuis la loi du 2 février 1937, la demande en renouvellement doit, à peine de nullité, revêtir la forme d'un acte d'huissier.

Le décret du 26 septembre 1939, modifié par celui du 1<sup>er</sup> juin 1940, a prévu qu'aucune forclusion encourue postérieurement au 2 septembre 1939 ne pourrait être opposée au locataire d'un local à usage commercial ou industriel pendant la durée de son bail et celle de son maintien dans les lieux consécutifs audit bail à condition qu'il soit considéré comme locataire de bonne foi.

La loi du 24 juin 1941 a prévu en outre que, même après expiration du bail, le locataire referclos pourrait demander au président du tribunal de le relever de cette forclusion; le président, pour prendre sa décision, doit tenir compte de toutes les circonstances résultant de l'état de guerre.

#### V. — LES SUISSES ET LE BÉNÉFICE DES LOIS SUR LES LOYERS

En vertu du Traité d'établissement du 23 février 1882, les citoyens suisses doivent bénéficier, dans la même mesure que les Français, des lois françaises sur les loyers.

Malgré cette Convention, certains tribunaux ont refusé d'accorder aux Suisses le bénéfice de ces lois en se basant sur les dispositions de ces textes excluant expressément les étrangers.

Pour résoudre ces difficultés, le Ministre de Suisse à Paris a posé officiellement la question à M. Briand, Ministre des Affaires Etrangères. Des termes de cet échange de lettres en date des 11 et 26 juillet 1929, il résulte que les citoyens

En publiant régulièrement dans la « Revue Economique Franco-Suisse » des articles concernant soit le droit français, soit la fiscalité française, la Chambre de Commerce Suisse en France met le contenu de son bulletin en harmonie avec la solidarité toujours plus étroite qui unit les échanges extérieurs au commerce intérieur, conséquence de l'intervention croissante de l'Etat dans le domaine économique.

Il est indispensable que les importateurs et les exportateurs trouvent dans une même publication des indications générales sur la réglementation des échanges extérieurs et sur celle de l'économie intérieure. Mais il est nécessaire également qu'un parallélisme analogue existe sur le plan des affaires particulières. Dans ce but la Société Fiduciaire Juridique et Fiscale se met à la disposition des Adhérents de la Chambre de Commerce Suisse en France pour leur donner à titre gracieux, de vive voix s'ils résident à Paris, ou dans

suisse peuvent invoquer en France comme les Français eux-mêmes le bénéfice de toutes les dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> avril 1926 modifiée par des textes ultérieurs, concernant les prorogations des locaux d'habitation et professionnels, ainsi que celles de la loi du 30 juin 1926 et suivantes sur la propriété commerciale.

Malgré ces précisions, certaines décisions avaient continué à exclure les Suisses du bénéfice des lois sur les loyers, notamment de celle sur la propriété commerciale en invoquant l'absence de réciprocité, la législation suisse étant, sur ce point, moins développée que celle en vigueur en France. La Cour de Cassation a réformé ces décisions et reconnu que le traité de 1882 complété par l'échange de lettres sus-visé permettait aux Suisses en France de bénéficier dans les mêmes conditions que les Français des avantages conférés aux locataires commerçants par la loi du 30 juin 1926 (Cassation 4 février 1936, 20 juillet 1937).

A l'occasion de l'application du décret du 26 septembre 1939 sur le régime des loyers en temps de guerre, la question se pose sous un autre aspect puisque l'article 25 de ce texte précise que les seuls étrangers bénéficiaires des nouvelles dispositions sont les sujets de pays placés sous protectorat ou mandat de la France; les étrangers servant ou ayant servi dans les formations militaires françaises ou alliées ainsi que ceux dont les descendants ou leurs conjoints remplissent cette dernière condition. Aucune réserve n'est instituée au profit des pays où les Français seraient susceptibles de bénéficier de mesures de réciprocité.

Un arrêt de la Cour d'Appel de Paris, en date du 29 octobre 1940, rendu à la demande d'une Société belge a refusé à ce locataire le bénéfice du décret du 26 septembre malgré la convention franco-belge de 1927. Selon la Cour, ces conventions diplomatiques englobent bien les lois à venir mais n'ont pas prévu le cas de guerre et l'éventualité d'une législation exceptionnelle née de l'état de guerre; le législateur a donc la possibilité de limiter le bénéfice de ces lois exceptionnelles aux nationaux et aux catégories d'étrangers limitativement énumérées.

Cette jurisprudence a été suivie d'une manière presque unanime par les tribunaux. (Voir notamment cas d'un locataire suisse, Seine, 12 mars 1941.)

Certains magistrats ont même étendu cette exclusion du bénéfice du décret du 26 septembre 1939 aux sociétés françaises dont le siège est en France mais dont le capital et l'administration sont étrangers (Seine, 16 avril 1941-21 mai 1941). (En sens contraire, Seine, 21 juin 1941.)

Il semble que le ménage dont l'un des conjoints seulement est étranger puisse se prévaloir des dispositions relatives aux loyers pendant la guerre (Seine, 4 décembre 1940-14 mai 1941) à condition que le bail ait été signé également par le membre du ménage de nationalité française.

#### Société Fiduciaire Juridique et Fiscale.

le cadre d'une lettre s'ils sont établis ailleurs, tous les renseignements dont ils peuvent avoir besoin dans les domaines suivants :

Service Fiscal;  
Service d'Enregistrement;  
Service Juridique et des Sociétés;  
Service Législation du travail;  
Service Droit administratif (réquisitions, dommages de guerre, expropriation, marchés de guerre, réglementation professionnelle).

Afin d'être dirigés sur le Service compétent, les intéressés devront indiquer que les renseignements sont demandés au titre d'Adhérent de la Chambre de Commerce Suisse en France.

L'adresse de la Société Fiduciaire Juridique et Fiscale est : 51 rue de la Chaussée-d'Antin, Paris (9<sup>e</sup>). Tél. : Trinité 86-20.