

LOI RELATIVE AU LOYER DES IMMEUBLES

Art. 1. — Les dispositions de la présente loi et celles du Code des Obligations qui ne sont pas contraires à la présente loi sont applicables, dans les relations juridiques entre bailleur et locataire lors de la location des immeubles (sauf ceux qui ne sont pas recouverts d'un toit) situés dans les localités ayant une organisation municipale, les échelles, ports et localités où il y a une gare.

Les immeubles consacrés au culte ne peuvent pas être donnés à bail et ne peuvent pas être employés à autre chose qu'au culte.

Art. 2 — (a) Les loyers des immeubles situés dans les endroits indiqués à l'art. 1er ne peuvent pas dépasser le montant calculé en faisant aux loyers de 1939 une majoration de 200 % pour les habitations et de 400 % pour les locaux autres que les habitations.

(b) Les loyers des immeubles dont le loyer de 1939 n'est pas déterminé par un contrat ou qui ont commencé à être donnés à bail après l'année 1939 ou qui ont été donnés à bail après que le mode d'utilisation en a été entièrement changé sont déterminés en majorant, d'après les proportions indiquées supra, les loyers estimés par les conseil municipaux d'après les immeubles similaires du même lieu ou quartier en prenant comme base le prix de 1939.

(c) Les loyers des immeubles qui ont été construits après 1939, ou qui ont été essentiellement modifiés en élargissant ou en changeant l'ensemble original, ne peuvent pas dépasser le montant calculé en ajoutant pour les habitations 100 % et pour les lieux autres que les habitations 200% aux loyers fixés en prenant en

(*) Loi No. 6570, du 18.5.1955 (J. Off. No. 9013 du 27.5.1955) modifiée par la loi No. 6634 du 9.1.1956 (J. Off. No. 9207 du 14.1.1956).

considération, les revenus bruts liquidés d'après la loi de l'impôt sur les bâtiments.

Toutefois les doyers fixés en faisant les majorations prévues par le présent article ne peuvent pas dépasser les loyers des immeubles similaires de l'art. 3.

Art. 3 — (a) Les loyers des immeubles construits dans les localités indiquées à l'art. 1er après la date du 24.2.1947 ne peuvent pas dépasser le montant déterminé par convention verbale ou écrite existant à la date du 12.5.1953.

(b) Les loyers des immeubles dont le loyer n'était pas déterminé verbalement ou par écrit à la date du 12.5.1953, ou qui ont commencé à être loués après ladite date, ou qui ont été donnés à bail après que leur destination ait été entièrement changée, seront estimés par les Conseils municipaux d'après les loyers des immeubles similaires de la localité ou du quartier en question, à la date du 12.5.1953. Les dispositions du présent article sont également applicables pour la détermination des loyers des immeubles construits après la publication de la Loi No. 6084, des immeubles qui seront construits ou loués à nouveau à l'avenir ainsi qu'aux loyers des immeubles qui sont loués librement après avoir été évacués par jugement ou de toute autre façon en vertu des dispositions de ladite loi.

(c) Les loyers des immeubles dont il n'existe pas d'équivalents pour pouvoir déterminer leurs loyers sont estimés par les conseils municipaux en prenant en considération l'état actuel et la situation des immeubles en question.

Art. 4. — Il ne peut pas être fait aux loyers annuels, déterminés d'après la présente loi, des immeubles donnés à bail à l'état meublé une majoration de plus de 20 % de la valeur estimée pour le mobilier par le Conseil Municipal. Cependant le montant de cette majoration ne peut pas dépasser le montant du loyer annuel.

Le bailleur peut reprendre une partie ou la totalité de son mobilier avec un préavis d'un mois avant l'échéance du bail. Dans ce cas il est fait sur le loyer une réduction correspondant à la majoration qui avait été faite pour le mobilier.

Art. 5. — Pour les immeubles ayant une installation de chauffage central, l'incidence sur les loyers des variations des prix des combustibles est fixée et annoncée par le gouvernement.

Art. 6. — Les loyers des immeubles donnés à bail pour être utilisés à une autre fin, alors qu'ils avaient été loués pour être utilisés entièrement comme habitation sont soumis, du point de vue de la majoration, aux dispositions régissant les locaux autres que les habitations.

Art. 7. — Même si les conditions du bail et les dispositions du Code des Obligations qui ne sont pas contraires à la présente loi sont observées, le bailleur peut, dans les cas ci-après :

(a) s'adresser au bureau de l'exécutif et demander l'évacuation si le locataire n'évacue pas l'immeuble, malgré qu'il ait informé par écrit qu'il allait l'évacuer ;

ou intenter une action en évacuation ;

(b) s'il a besoin d'utiliser l'immeuble comme habitation pour lui-même, son conjoint ou ses enfants, à l'échéance du bail ;

(c) s'il a besoin d'utiliser l'immeuble pour l'exercice personnel d'un métier ou d'une profession par lui même, son conjoint ou ses enfants, à l'échéance du bail ;

(ç) pour reconstruire l'immeuble ou pour l'élargir, le modifier ou le réparer de façon essentielle en vue de le restaurer et au cas où il est scientifiquement établi qu'il sera impossible d'y demeurer ou de s'en servir pendant les travaux, à l'échéance du bail ;

(d) si la personne qui a acquis l'immeuble en vertu des dispositions du Code Civil a besoin de s'en servir entièrement ou en partie comme habitation pour elle-même, son conjoint ou ses enfants, ainsi que comme lieu de travail pour l'exercice personnel d'une profession ou d'un métier, par elle même son conjoint ou ses enfants dans le délai de six mois en avisant le locataire par une mise en demeure dans le délai d'un mois à partir de la date d'acquisition ;

(e) contre les locataires auxquels deux mises en demeure ont été adressées par écrit au cours d'une année, justifiées du fait

qu'il n'ont pas payé le loyer à temps, à l'échéance du bail et sans qu'il y ait besoin d'une nouvelle mise en demeure.

Toute personne qui a, dans la même ville ou les mêmes limites municipales, un logement qu'elle pourrait habiter, inscrit en son nom ou au nom de son conjoint avec lequel elle vit est tenue d'évacuer le lieu qu'elle habite en locataire, à la demande du propriétaire.

Art. 8. — Les actions en évacuation à intenter pour les motifs en dehors des cas indiqués dans la présente loi et dans le Code des Obligations, ne sont pas recevables, même si le contraire est prévu dans le contrat de bail.

Art. 9 — Il ne peut pas être fait de modification au détriment du locataire dans les contrats de bail, à l'exclusion des dispositions de la présente loi se rapportant à la détermination des layers.

Art. 10. — Les actions en évacuation à intenter en vertu de la présente loi seront jugées par les tribunaux de paix.

Il ne peut pas être rendu de décision d'incompétence par les tribunaux de paix au sujet des actions concernant le montant du loyer et une indemnité, intentées en même temps qu'une action en évacuation, ni par les tribunaux de première instance au sujet des actions en évacuation et en annulation de contrat, intentées par devant ces tribunaux en vue d'actions en indemnité.

Art. 11. — Si le locataire n'avise pas par écrit qu'il va évacuer le local au moins 15 jours avant l'échéance du bail, le contrat est censé avoir été prorogé d'un an dans les mêmes conditions.

Art. 12. — A moins d'indication contraire dans le contrat, le locataire ne peut pas transférer le local loué à un tiers entièrement ou en partie, transférer à un autre son contrat ou son droit d'usage ou faire occuper ce local entièrement ou en partie par d'autres personnes pour une raison quelconque, alors que lui-même a effectivement abandonné l'immeuble.

Les immeubles (hôtels, pensions, foyers d'étudiants et similaires) qui, d'après le but principal de leur contrat de bail, doivent être usuellement loués à d'autres personnes ne sont pas soumis à

la disposition du paragraphe ci-dessus, à l'exception des cas de transfert ou de location de l'immeuble entier.

Il peut être intenté une action en évacuation par devant les tribunaux de paix sans qu'il y ait lieu à mise en demeure à l'égard de ceux qui entrent dans un immeuble en qualité de locataire ou de cessionnaire ou occupent ledit immeuble en contravention de la disposition du premier paragraphe du présent article.

L'application des dispositions de la Loi No. 5917 peut également être demandée au sujet des personnes qui occupent un immeuble illicitement.

Art. 13. — Tant que les obligations des contrats de bail et celles du Code des Obligations qui ne sont pas en contradiction avec la présente loi seront entièrement observées par les locataires ou leurs associés et leurs héritiers qui, par suite de leur profession ou de leur spécialité continueront la même profession ou le même métier ainsi que, dans les habitations, par ceux qui habitaient avec le locataire décédé, il ne peut pas être intenté d'action en évacuation contre eux avant qu'il ne se soit écoulé trois mois à partir de la date à laquelle la présente loi cessera d'être en vigueur.

Art. 14. — Les dispositions de la présente loi sont également applicables à l'égard des immeubles donnés à bail tout en étant soumis à la Loi No. 2490 sur les adjudications.

Art. 15. — Le bailleur ne peut pas, à moins de force majeure, louer à une personne autre que son ancien locataire, pendant une période de trois années, l'immeuble qu'il a fait évacuer pour un des motifs indiqués aux paragraphes b), c) et d) de l'article 7.

Les immeubles évacués d'après le paragraphe (ç) ne peuvent pas, à moins de force majeure, être loués à d'autres dans leur ancien état, pendant trois ans.

L'ancien locataire a un droit de préférence pour louer, dans les immeubles reconstruits d'après le plan de restauration ou agrandis ou modifiés de façon essentielle après avoir été évacués d'après le paragraphe (ç), un local servant d'habitation ou de lieu de commerce, dans leur nouvel état et pour un nouveau loyer. Il faut qu'il

soit fait usage de ce droit dans le délai d'un mois de la notification faite par le bailleur.

Tant que le droit de préférence n'a pas été supprimé d'après le présent article, l'immeuble ne peut pas être loué à autrui pendant une période de trois ans.

Art. 16 — Ceux qui touchent une somme supérieure au loyer fixé par la présente loi sous forme de pas de porte ou sous n'importe quel nom ou de n'importe quelle façon, ceux qui agissent au nom de ceux-ci ou qui leur servent d'intermédiaire, ainsi que les personnes qui contrevient aux dispositions de l'article 15 sont passibles de six mois à un an d'emprisonnement et d'une amende lourde égale au loyer de trois ans. Ces pénalités sont doublées pour les récidivistes.

Article transitoire 1. — Les dispositions de la présente loi relatives aux loyers entrent en vigueur :

(a) à partir du 1.6.1955 pour les immeubles soumis à la loi sur la Protection Nationale ;

(b) pour les loyers des immeubles qui ne sont pas soumis à la Loi sur la Protection Nationale qui sont donnés à bail pour un loyer libre et dont les contrats de bail se sont transformés en délai indéterminé, à partir du début du mois suivant le sixième mois qui s'est écoulé depuis l'entrée en vigueur de la présente loi ;

(c) à partir de l'échéance du bail pour les immeubles qui, sans être soumis à la Loi sur la Protection nationale, sont loués pour un loyer libre et dont les délais de contrat sont déterminés ;

(ç) à partir du 1.6.1956 pour les immeubles indiqués au paragraphe (c) qui font l'objet d'un contrat de plus d'un an et dont le bail a plus d'un an à courir à la date d'entrée, en vigueur de la présente loi.

Dans les cas où il y a lieu de faire une majoration au loyer en vertu de la présente loi, si le bailleur n'avise pas par écrit dans le délai d'un mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi qu'il sera fait une majoration inférieure aux taux de majoration pré-

vus ou qu'il ne sera fait aucune majoration, les majorations en question seront appliquées un mois après la date d'entrée en vigueur de la présente loi et à partir des dates prévues supra. Dans ce cas le locataire peut dénoncer le contrat dans le courant d'un mois à couvrir à partir de l'échéance du délai d'un mois et il est obligé d'évacuer l'immeuble dans le délai de deux mois à partir de l'avis de dénonciation. Le loyer se rapportant à la période écoulée jusqu'à l'évacuation est payé avec la majoration.

Article transitoire 2. — Du point de vue des actions en évacuation indiquées à l'art. 7 de la présente loi, sont censés avoir échu :

(a) à la date du 31.5.1955 les contrats de bail des immeubles soumis à la Loi sur la Protection nationale ;

(b) à la fin du sixième mois écoulé à partir de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, les contrats de bail des immeubles non soumis à la loi sur la Protection nationale qui sont loués avec un loyer libre et dont les contrats de bail ont été transformé en un bail de durée indéterminée.

Si aucune action n'est intentée dans le délai d'un mois à partir des susdites dates, il est indispensable d'attendre l'échéance du contrat de bail.

Art. 17 — Sont abrogés l'article 30 de la Loi sur la Protection nationale, le paragraphe VII de l'article 56 de la même loi, ainsi que les lois qui modifient ou abrogent ces articles.

Art. 18. — La présente loi entre en vigueur à partir du 1.6. 1955.

Art. 19. — Le Conseil des Ministres est chargé de l'application de la présente loi.

Art. transitoire de la loi No. 6634 — Les procès intentés sur base du par. (c) de l'art. transitoire 1 de la loi No. 6570 relative aux loyers d'immeubles qui sont actuellement en voie d'instruction

seront rejetés. Les sentences y relatives ne seront pas exécutées par les bureaux d'exécution et les dossiers seront retirés.

Il ne sera pas perçu de taxes du fait du rejet des dossiers, et les taxes et droits perçus d'avance seront remboursés aux intéressés.

Traduction de T. ORMAN
