

SUR QUELQUES MODIFICATIONS

APPORTEES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR
LE LEGISLATEUR TURC AU CODE DES OBLIGATIONS
ADOPTÉ DE LA SUISSE

Par

Dr. Halid Kemal ELBİR

Professeur agrégé à la Faculté de Droit d'Istanbul

La seule adoption d'un même code ou d'une même loi par différents pays n'est pas suffisante pour parler d'un " droit " unifié et même harmonisé. Quoique les codes des obligations suisse et turc soient à peu près identiques et que les heurts provoqués par l'adoption d'un code étranger aient été presque négligeables dans ce domaine, il n'est pas possible de prétendre la même chose pour le " droit " des obligations de ces deux pays.

Une application de plus de trente années, des lois spéciales gravitant autour du code comme des satellites — peut être pouvons nous ajouter " artificielles " — autour du soleil, une jurisprudence et une doctrine devenues de plus en plus différentes de celles de la Suisse, sont en train de former un droit turc ayant ses solutions et ses interprétations particulières.

Si l'on ajoute à cela, d'une part, les modifications apportées au texte même du code, lors de son adoption ou plus tard, par le législateur turc; d'autre part, dans le courant des années par le législateur suisse au texte de 1911, tandis que les anciennes dispositions continuent à être en vigueur en Turquie; on voit que cette différence s'accroît encore davantage¹.

1) Voy. Halid Kemal Elbir, L'expérience turque et le problème de l'unification du droit privé (in L'Unification du Droit, Rome 1956, p. 282 et suiv.); L'idée d'un droit civil européen (Annales de la Faculté de Droit de Bordeaux, 1955, No. 1); La réforme d'un Code civil adopté de l'étran-

Le but de ce rapport sera de donner un aperçu à vol d'oiseau de quelques modifications apportées directement, c'est à dire dans le texte même du code : ou indirectement, par l'intermédiaire de lois spéciales, par le législateur turc au Code des obligations suisse adopté par la Turquie.

Vu l'ampleur du sujet, nous devons souligner que notre rapport constituera plutôt une nomenclature de ces modifications.

I. LES MODIFICATIONS DIRECTES DU CO

Le CO a subi des modifications dans son texte même, lors de son adoption ainsi qu'après son entrée en vigueur.²

1. Modifications faites pendant l'adoption même du CO

Quoiqu'ils ne soient pas aussi nombreux que dans le texte du CC., il existe un assez grand nombre de changements faits — volontairement ou involontairement — au texte du CO, lors de son adoption de la Suisse. Laissant de côté ceux provenant de fautes de traduction,³ voyons les plus importants :

(a) Les parties 3, 4 et 5 du COs. (art. 552-1182) qui forment la partie " commerciale " de ce Code n'ont pas été adoptées par le législateur turc. Un Code de Commerce indépendant du CO. est entré en vigueur à la même date que le CC. et le CO. Soulignons toutefois, qu'un nouveau CCom. turc est en vigueur dans le pays depuis le 1er janvier 1957 et qu'il s'est inspiré en grande partie et a même adopté un grand nombre des dispositions du COs. relatives aux sociétés et aux papiers valeurs.

(b) Les dispositions du COs. relatives à la Fédération et aux cantons n'ont pas trouvé de place dans le COt.

ger (Revue Internationale de Droit Comparé, 1956, No. 1); Perturbaciones producidas por la adoption del Código civil suizo por Turquía, y reflexiones sobre la reforma del Código civil turco en vigor (Revista del Instituto de Derecho Comparado — Barcelona — 1955, No. 5)

2) Ferid H. Saymen et Halid K. Elbir, Le droit des obligations turc (en turc), Istanbul 1958, volume I, p. 32 et suiv.

3) Ferid H. Saymen et Halid K. Elbir, op. cit., p. 32 note 77 a.

(COs. art. 61, 186, 218, 236, 296, 324, 349, 418, 520).

(c) La disposition très importante du COs. art. 115 sur la remise conventionnelle, n'a — sans aucune raison valable — pas été adoptée par le COt. La doctrine turque, tout en critiquant cet "oubli" du législateur, a été obligée de s'éloigner de la solution suisse relative au problème de la forme de la remise et, se basant sur la disposition de l'art. 12 CO (COs. art. 12) est arrivée à la conclusion que, lorsque la loi exige qu'un contrat soit fait en une forme déterminée, la remise conventionnelle de ce contrat doit aussi se faire dans la même forme.⁴

(d) Des changements ont été accomplis, relatifs à certains délais. Les délais de congé du contrat de travail ont été par exemple écourtés (COt. art. 340, 341; COs. art. 347, 348).

2. Modifications apportées avec le nouveau Code de Commerce

Des modifications de large envergure ont été faites au texte du CO. avec l'entrée en vigueur de 1er janvier 1957 du nouveau CCom.t. la loi No. 6763 relative à l'entrée en vigueur et à l'application du CCom.t. a, avec son article 41, abrogé et modifié certaines dispositions du CO. Le CCom. d'autre part, a, par ses différents articles, complété certains articles de ce même Code.

(a) Articles du CO. abrogés par la loi No. 6763

La dernière phrase de l'art. 103 CO (COs. 104) et la dernière phrase du troisième alinéa de l'art. 308 CO (COs. 314) ont été abrogées. Ces dispositions ont été remplacées par l'art. 9 CCom. sur l'intérêt moratoire et les art. 8/II, III et 94 CCom. sur l'anatocisme.

Considérant que le contrat de transport doit être réglé dans le CCom. et désirant prévenir toutes les difficultés qui pourraient se présenter d'une dualité de dispositions se trouvant à la fois dans le CO. et dans la CCom., relatif au contrat de transport (COt. 431-448; COs. 440-457) et a réglé ce contrat dans les art. 762 et suiv. (pour les transports terrestres) et 1016 et suiv. (pour les transports maritimes) du CCom.

4) Ferid H. Saymen et Halid K. Elbir, op. cit., p. 854 et suiv.

Les dispositions des art. 473/II et 477/II CO (COs. 482/II, 486/II) relatives aux titres que peuvent émettre les entrepôts ont été considérées inutiles devant les nouvelles dispositions du CCom. relatives aux papiers valeurs et abrogées.

(b) Articles du CO. modifiés par la loi No. 6763.

La loi No. 6763 vient d'ajouter un second alinéa à l'art. 48 CO (COs. 48) relatif à la concurrence déloyale. Selon ce nouvel alinéa : " Sont réservées les dispositions du Code de Commerce au sujet de la concurrence déloyale se rapportant à des affaires commerciales ". Avec ce nouvel alinéa ajouté à l'art. 48 CO nous voyons le système turc de la concurrence déloyale s'éloigner complètement du système suisse sur la même matière. Tandis que la loi suisse du 30 septembre 1943 sur la Concurrence déloyale, entrée en vigueur le 1er mars 1945 a abrogé l'art. 48 COs. (art. 21) et par cela a soumis la concurrence déloyale — qu'elle soit commerciale ou pas — aux mêmes dispositions de la sus-dite loi; le législateur turc a au contraire accentué la différence existant entre la concurrence déloyale commerciale et extra-commerciale et les a soumis à des dispositions différentes. Nous devons faire remarquer que de cette façon, le domaine d'application de l'art. 48 CO. est devenu considérablement restreint.⁵

L'art. 126/3 (COs. 128/3) relatif au délai de prescription de cinq ans a été modifié et un alinéa 4 a été ajouté à cet article. De cette façon, les créances des médecins et des avocats étant soumises par leurs lois professionnelles spéciales à des délais de prescription particuliers, ont été retranchées de l'article. Par contre les actions dérivant des sociétés commerciales ou non, du mandat, de la commission, du contrat d'agence, du courtage, du contrat d'entreprise ont été soumises à un délai de prescription de cinq ans. Le législateur turc a considéré comme très long le délai de dix ans pour ces relations juridiques.

Par suite de ces modifications, l'art 128 du CO (COs. 128) a pris la forme suivante :

" Se prescrivent par cinq ans :

25) Ferid H. Saymen et Halid K. Elbir, op. cit., p. 463 et suiv.

1.

2.

3. Les actions des artisans ou des petits commerçants, pour leur travail, des détaillants, pour la contre-valeur des marchandises qu'ils ont vendu, des notaires, pour leurs services professionnels, des personnes qui travaillent auprès d'autrui ou qui en sont les employés, des domestiques, des journaliers et des ouvriers, pour leur salaire;

4. Toutes les actions basées sur un contrat de société, commercial ou non, et intentées entre associés ou entre la société et les associés; les actions entre les gérants, représentants, contrôleur d'une société et la société ou les associés; toutes les actions résultant du mandat, du contrat de commission, du contrat d'agence, du contrat de courtage, à l'exception de l'action concernant le courtage commercial, et toutes les actions découlant du contrat d'entreprise, à l'exclusion des actions intentées du fait que l'entrepreneur, intentionnellement ou par sa faute grave n'a pas exécuté ou a exécuté imparfaitement le contrat et particulièrement a utilisé du matériel défectueux ou a produit un travail défectueux".

Les art. 179 et 180 (COs. 181, 182) qui avaient été très mal traduits lors de leur adoption ont été réécrits d'une façon plus fidèle au texte suisse et ont été mis en harmonie avec la terminologie du nouveau CCom.

Le législateur, considérant qu'il était inéquitable, en cas de mort de l'employé par suite de la faute de son employeur, de baser la demande de ceux qui viennent de perdre un soutien sur les dispositions relatives aux actes illicites et par cela soumettre une telle action à un délai de prescription d'une année, a pensé qu'il s'agissait ici d'une faute contractuelle de l'employeur et a ajouté un second alinéa à l'art. 332 (COs. 339) CO qui dispose que :

" L'indemnité que pourront réclamer, en cas de décès de l'employé survenu à la suite de l'inobservance des règles de l'alinéa ci-dessus par l'employeur, ceux qui ont été privés de son soutien, est également soumise aux dispositions relatives aux actions en dommages et intérêts découlant d'un acte contraire au contrat. "

Par un troisième alinéa ajouté à l'art. 404 CO (COs. 412)

le contrat de courtage d'immeuble n'est pas valable, tant qu'il n'est pas fait par écrit.

L'art. 430 CO (COs. 439) a cessé d'être un article relatif au commissionnaire-expéditeur — réglementé par le CCom. — pour devenir une disposition relative aux autres affaires de commission. Voici le nouveau texte de l'art. 430 :

“ Les affaires de commission concernant les biens meubles qui seront fabriqués avec la matière fournie par le maître de l'ouvrage sont assimilées à la commission de vente et d'achat, même s'il n'est pas question de choses fongibles.

“ Les dispositions du présent titre sont également applicables à l'égard du commissionnaire de vente et d'achat qui fait en son nom et pour le compte de son mandant, contre rémunération, les affaires qui ne sont pas considérées comme une commission d'achat et de vente, ainsi que le commerçant qui entreprend accidentellement les affaires de commission sans en faire un métier.

“ Sont réservées les dispositions particulières relatives à la mission sur les affaires de transport. ”

Le législateur a voulu, en ajoutant un troisième alinéa à l'art. 453 CO (COs. 462) relatif aux autres mandataires commerciaux, rendre plus clair les pouvoirs conférés à ceux-ci et par là donner à l'article une plus grande valeur pratique.

Selon ce nouvel alinéa : “ A moins que le contraire ne soit annoncé à l'intérieur du magasin, dans un endroit où les clients pourront le voir et le lire facilement, les employés des magasins de vente en gros, demi-gros et détail sont présumés autorisés à faire toutes les transactions de vente usuelles du magasin en question, à signer les factures relatives aux transactions qu'ils sont autorisés à faire, à remplir les obligations découlant de ces transactions usuelles ou à donner au nom du propriétaire de l'entreprise des avertissements et autres déclarations énonçant que ces obligations n'ont pas été remplies ou ont été remplies imparfaitement et à accepter au nom du propriétaire du magasin les avis ou autres déclarations de cette nature et particulièrement les avis de défauts se rapportant aux marchandises qui n'ont pas été livrées à la suite de la transaction usuelle. Néanmoins, à moins d'être autorisés par écrit, ils ne peuvent pas demander et toucher la contrevaleur des marchandises en dehors du magasin et, si des cais-

siers ont été désignés, à l'intérieur du magasin. Dans le cas où elles seraient autorisées à toucher les prix des marchandises, ces personnes ont également le pouvoir d'acquitter les factures ou de délivrer des quittances. "

La loi No. 6763 vient d'ajouter un dernier alinéa à l'art 530 (COs. 543) CO: " Les gérants de la société (simple) sont tenus de rendre des comptes et de payer aux associés les parts de bénéfice au moins une fois par an. Toute clause relative à la prolongation de la période de comptes est nulle. La même disposition est applicable dans le cas où le gérant n'est pas un associé. " Par cette disposition on a voulu mettre fin aux conflits opposant les associés ou leurs successeurs qui durant de longues années se sont contentés de retirer certaines sommes d'argent sous le nom d'avances sans se soucier de leurs parts de bénéfices.

(c) *Dispositions du CCom. complétant le CO*

Plusieurs dispositions du nouveau CCom., quoique ne modifiant pas les articles du CO, servent à compléter ceux-ci. Si l'on pense que selon l'article premier du CCom. le Code de Commerce turc est une partie intégrante du CC et du CO., ses dispositions acquièrent une importance toute particulière.

Entre autres, selon l'art. 4/3 CCom., les procès dérivant des dispositions du CO relatives à la vente d'une entreprise ou à sa fusion avec une autre, à l'interdiction de concurrence, au contrat d'édition, à la lettre de crédit et à l'ordre de crédit, à la commission, aux représentants de commerce et autres mandataires commerciaux, à l'assignation et au dépôt sont considérés comme commerciaux, sans tenir compte de ce que les parties sont ou non commerçants. Cependant, sont exceptés les procès nés d'assignations, de dépôts et de droits d'auteur qui ne concernent pas une entreprise commerciale.

L'art. 6 du CCom. dispose que : " A moins de dispositions contraires dans la loi, les délais de prescription déterminés par des lois qui instituent des dispositions commerciales ne peuvent pas être modifiés par contrat ". De cette façon, nous voyons la disposition de l'art. 127 CO (COs. 129) prendre application dans le domaine du droit commercial, solution qui avait soulevé de grandes controverses dans la doctrine suisse avant l'entrée en

vigueur du nouveau CCom. Nous devons souligner que l'art. du CCom. consacre la jurisprudence établie par la Cour de Cassation turque.⁶ Le législateur a pensé que cette disposition jouera un rôle capital dans les actes bancaires, les assurances et les contrats de transports où tout est à peu près réglé par des contrats-types imprimés.

Selon l'art 7 du CCom. lorsque deux ou un plus grand nombre de personnes contractent conjointement envers une autre personne, par suite d'une affaire ayant un caractère commercial seulement pour l'une d'entre elles ou pour toutes, elles sont considérées solidairement responsables, sauf convention contraire. Il en est de même pour la caution en cas d'une dette commerciale.

Quant aux intérêts dans les affaires commerciales, nous y reviendrons en prenant en main les modifications indirectes apportées au CO par les lois spéciales. Faisons remarquer toutefois que selon le nouveau CCom. l'anatocisme n'est valable que dans les comptes-courants et les prêts qui ont un caractère commercial du point de vue du débiteur et à condition de capitaliser les intérêts et de les faire courir pour des périodes non inférieures à trois mois. (CCom. 8/II). De même, l'intérêt moratoire dans les affaires commerciales est de dix pour cent (CCom. 8/III). A moins de convention contraire, les intérêts d'une dette commerciale commencent à courir à partir de l'échéance du terme et, s'il n'y a pas de terme déterminé, à partir de la date de mise en demeure (CCom. 10).⁷

Pour être valables, tous avertissements et notifications entre commerçants, pour mettre l'autre partie en demeure ou résilier le contrat ou s'en dédire, doivent être faits par le canal d'un notaire ou par lettre recommandée avec avis de réception ou par télégramme (CCom. 20/III).

Le commerçant qui a fait un travail ou rendu un service en relation avec son entreprise commerciale, à une personne qui est

6) Arrêt de la Cour de Cassation turque, Chambres civiles réunies No. E-T 168-64/K 27 du 7 février 1951 et celui de la Chambre commerciale de la Cour de Cassation No. E 4013/K 3134 (in **Saymen - Erman - Elbir**, Digeste de la jurisprudence turque, Volume 3, No. 461 et Volume 5, No. 263).

7) Voy. aussi CCom. 1461

ou qui n'est pas commerçante, peut réclamer une rétribution convenable. En outre, il a également le droit de toucher des intérêts pour les avances ou les frais qu'il a faits, à partir de la date du paiement (CCom. 22).

L'autre partie peut demander du commerçant qui en relation avec une entreprise commerciale, lui a vendu ou fabriqué une marchandise ou fait un travail ou assuré un avantage, de lui remettre une facture et peut, si la contrevaletur a été payée, demander que ceci soit indiqué sur la facture (CCom. 23/I; comparez CO. 87, COs. 88). Celui qui a reçu une facture est censé avoir accepté son contenu s'il ne l'a pas contesté dans les huit jours à partir de la date de réception (CCom. 23/II. De même, celui qui reçoit une lettre de confirmation relative à des déclarations ou conventions faites verbalement, par téléphone ou télégramme, est censé avoir accepté sa conformité à la situation réelle, s'il ne l'a pas contesté dans les huit jours de sa réception (CCom. 23/III).⁸

Un débiteur ayant la qualité de commerçant ne peut demander du tribunal la réduction d'une rétribution ou d'une peine en prétendant qu'elle est excessive (CCom. 24; CO 104, 161/III, 409, COs. 105/II, 163/III, 417).

Les dispositions du CO relatives à la vente et à l'échange sont également applicables à l'égard des ventes et des échanges entre commerçants. Sont réservées les dispositions spéciales ci-dessous mentionnées du CCom. art. 25:

Si, bien que, par suite de la nature du contrat, de l'intention des parties ou la nature de la marchandise, l'exécution partielle ou en plusieurs parties du contrat ne soit pas possible, l'acheteur accepte la livraison partielle sans faire de réserves, les droits de l'acheteur, du fait de la non exécution du contrat, ne peuvent être exercés que pour la partie non livrée.

En cas de demeure de l'acheteur, le vendeur peut demander au tribunal l'autorisation de vendre la marchandise. Le tribunal décide que la vente soit faite aux enchères publiques ou par les soins d'une personne chargée de cette affaire. Si le vendeur le demande, la personne chargée de la vente fait établir par expert

8) Comparez ATF 71 II 223, JdT 1946 p. 232

les spécifications de la marchandise. Après déduction des frais de vente, le solde est déposé par le vendeur dans une banque ou à défaut de banque chez un notaire, au nom de l'acheteur et celui-ci en est immédiatement informé. (Comparez CO. 211 et suiv., COs. 214 et suiv.)

S'il est clairement évident lors de la livraison que la marchandise est défectueuse, l'acheteur est tenu d'en informer le vendeur dans les deux jours. Si les défauts ne sont pas évidents, l'acheteur est tenu d'examiner ou de faire examiner la marchandise dans les huit jours de sa réception et s'il résulte de cet examen que la marchandise est défectueuse, d'en informer le vendeur dans le même délai pour pouvoir réserver ses droits. Dans les autres cas les art. 198/II, III (COs. 201/II, III) CO sont appliqués.

Le délai d'une année prévu par l'art. 207 CO (COs. 210) est de six mois pour les ventes commerciales. Toutefois, ce délai peut être réduit par convention.

Le CCom. tient aussi réservées les dispositions spéciales relatives aux ventes C.I.F. et aux autres ventes maritimes.

II. LES MODIFICATIONS INDIRECTES DU CO

Ces modifications sont celles qui ont été apportées par une législation spéciale et qui n'ont pas été réalisées directement sur le texte même du CO.

Entre autres on peut citer les lois spéciales fixant les taux des intérêts ; le Code du travail qui a considérablement restreint l'application des dispositions du CO. relatives au contrat de travail; la loi sur la protection nationale, promulguée au début de la seconde guerre mondiale, afin de réglementer l'économie de ces temps de crise, loi qui continue à être en vigueur en Turquie malgré son caractère provisoire et qui a beaucoup atteint la liberté contractuelle; la loi sur le louage des immeubles qui essaie aussi de trouver une solution à la crise de logement.

Le Code du travail turc formant le sujet d'un rapport spécial et la loi sur la protection nationale conservant quand même son caractère provisoire, nous nous bornerons ici à donner un aperçu sur les modifications apportées au CO. par la législation spéciale sur le taux des intérêts et la loi sur le bail des immeubles.

1. La législation spéciale sur le taux des intérêts

Du point de vue de droit positif turc, la question du taux de l'intérêt présente une grande complexité, à savoir qu'il existe différentes sources légales à ce sujet.⁹

Ces sources sont les suivantes :

- (a) La loi sur l'usure du 3 avril 1887, dont certaines dispositions sont encore en vigueur aujourd'hui;
- (b) Les dispositions du CO.
- (c) Les dispositions du CCom.
- (d) La loi du 18 juin 1933, no. 2279 sur les affaires de prêt à intérêts, modifiée une première fois en 1938 et dernièrement en 1951.

Le CO. 72 (COs. 73) semble accepter le principe de la liberté dans le domaine de la fixation du taux de l'intérêt, tout en laissant une soupape de sûreté dans le domaine du droit public.

D'autre part, selon le CCom., le montant des intérêts peut être fixé librement dans les affaires commerciales (art. 8/I). Sont réservées les dispositions spéciales relatives aux affaires de prêt, aux banques, caisses d'épargne et sociétés coopératives de crédit agricole (art. 8/III). Dans les affaires commerciales, l'art. 72 CO (COs. 73) est applicable au sujet du taux d'intérêt. Néanmoins, si à la date à laquelle commencent à courir les intérêts, il est payé un taux d'intérêt plus élevé pour des opérations similaires dans le lieu de paiement, c'est ce taux d'intérêt qui est pris comme base (art. 9) Le CCom 9 tient pourtant réservée la disposition de l'art. 8.

En opposition aux dispositions du CO et du CCom., la loi sur l'usure de 1887 dans son article premier décide qu'en matière civile comme en matière commerciale, le taux de l'intérêt est fixé à 9 %. Ajoutons toutefois que l'art. 1473 du nouveau CCom. déclare cette disposition inapplicable aux affaires commerciales.

Enfin la loi no. 2279 sur les affaires de prêt à intérêts dispose dans son art. 9 que dans les affaires de prêt à intérêts effectuées par les prêteurs, autorisés par le Gouvernement et les banques, il est défendu de prendre plus de 7 % pour les prêts normaux et de 9 % pour les crédits ouverts.

9) Voy. notre Chronique in Annuaire de Législation étrangère, tome III, p. 449 et suiv.

Prenant en considération les différentes sources en vigueur relatives au taux des intérêts conventionnels on peut en déduire les résultats suivants :

(a) *En matière civile* : la loi sur l'usure est applicable et le taux de l'intérêt ne peut dépasser 9%.

(b) *En matière commerciale* : il convient de voir s'il s'agit d'un prêt conclu avec les personnes ou les organismes cités par la loi sur les prêts à intérêts ou pour toute autre matière commerciale.

S'il s'agit de prêts conclus avec les personnes citées dans la loi sur les prêts à intérêts, le taux de l'intérêt ne peut dépasser 7% pour les prêts normaux et 9 % pour les crédits ouverts. Soulignons que de tels prêts sont toujours considérés comme commerciaux par le CCom. art. 4/6.

S'il s'agit au contraire de tout autre matière commerciale, le taux de l'intérêt n'est pas assujéti aux limites légales ci-dessus mentionnées, mais l'art. 21 CO (COs. 21) sur la lésion est toujours applicable si les conditions requises pour la rescision en cas de lésion se réalisent.¹⁰

2. La loi spéciale sur le bail des immeubles :

La crise de logement qui sévit en Turquie ainsi que dans bien d'autres pays du monde a poussé le législateur à régler par des dispositions spéciales la question du bail des immeubles et à essayer d'harmoniser le conflit d'intérêts soulevé entre bailleurs et preneurs.

C'est d'abord la loi sur la protection nationale de 1940 qui, dans son article 30, a pour la première fois apporté les dispositions relatives à ce sujet. Mais les modifications assez nombreuses de cet article, ainsi qu'une application de plus de quinze années et le caractère " provisoire " de cette loi ont, à la fin du compte, fait naître la tendance de réunir dans une loi spéciale, en dehors de la loi sur la protection nationale, les dispositions particulières sur le bail des immeubles. Ce qui a été réalisé par la mise en vigueur, le 1er juin 1955 de la loi No. 6570 sur le bail des immeubles.

De cette façon, nous voyons qu'aujourd'hui le bail est d'une

10) Ferid H. Saymen et Halid K. Elbir, op. cit. p. 637 et suiv.

part soumis aux dispositions du CO et d'autre part — pour certains immeubles seulement — à la loi No. 6570.

Nous devons aussi souligner immédiatement que la loi No. 6570 dont nous étudierons les lignes générales est loin de satisfaire tous les problèmes soulevés par la crise de logement. Elle est d'autre part une loi dont le champ d'application est restreint, qui apporte un coup considérable au principe de la liberté contractuelle.

(a) Selon l'art. 1er de la loi No. 6570, les dispositions de celle-ci, ainsi que celles du CO qui ne sont pas contraires à ces dispositions, sont applicables dans les relations juridiques entre bailleur et locataire, lors de la location des immeubles situés dans les localités ayant une organisation municipale, près des débarcadères, des ports et des gares. Les immeubles non recouverts d'un toit ne sont en aucun cas soumis à cette loi. Les temples ne peuvent pas être donnés à bail et employés pour autre chose que le culte.

Les dispositions de la loi No. 6577 sont également applicables à l'égard des immeubles donnés à bail selon la loi No. 2490 sur les adjudications administratives (art. 14).

(b) La loi No. 6570 accorde en principe le maintien dans les lieux. Cependant, elle ne possède aucune disposition spéciale accordant le maintien dans les lieux seulement pour les locaux soumis à une occupation saisonnière et les locaux de plaisance sont régis par les mêmes dispositions. Elle ne prend pas aussi en considération l'occupation réelle pour accorder le maintien dans les lieux. Pourtant, toute personne qui a, dans la même ville ou les mêmes limites municipales, un logement qu'elles pourrait habiter, inscrit en son nom ou au nom de son conjoint, est tenue d'évacuer le lieu qu'elle habite en locataire, à la demande du propriétaire. La loi ne prend pas non plus en considération la relation entre le nombre de pièces et celui des personnes occupant l'immeuble. Elle accorde donc le maintien dans les lieux pour tous les locaux, sans s'occuper si ceux-ci font l'objet d'une occupation suffisante dans l'espace.

(c) Aucune mesure n'a été prise pour empêcher que les locaux d'habitation demeurent vacants. Aucune réglementation ne permet l'emploi de la réquisition pour "logement d'office"

dans le cas d'absence d'occupation ou d'occupation insuffisante, dans le but de résoudre une crise aiguë de logement.

De même, on ne peut parler d'un échange obligatoire, " imposé " de logements. Les locataires ne peuvent effectuer un tel échange qu'avec le consentement de leurs bailleurs respectifs et selon les règles du droit commun.

(d) La seule expiration du bail ou toute autre circonstance analogue ne suffit pas pour l'évacuation des logements loués. La loi No. 6570 accorde en principe une mesure de maintien dans les lieux à tous les locataires. Si le locataire n'avise pas par écrit au moins quinze jours avant l'échéance du bail qu'il va évacuer les lieux, le contrat est sensé avoir été prorogé d'un an, dans les mêmes conditions.

Par contre, à moins de disposition contraire dans le contrat, le locataire ne peut transférer (entièrement ou partiellement) le local aussi loué, céder le contrat ou le droit d'usage ou faire occuper ce local par d'autres personnes, alors que lui-même a effectivement abandonné l'immeuble. En principe les immeubles (tels que les hôtels, pensions, foyers d'étudiants) qui, d'après le but principal du bail doivent et sont usuellement loués à d'autres personnes ne sont pas soumis à cette disposition (art. 12).

(e) Le principe du maintien dans les lieux préconisés par la loi No. 6570 comporte aussi ses exceptions. Même si les conditions du contrat de bail et les dispositions du CO qui ne sont pas contraires aux dispositions de cette loi sont observées, le bailleur peut :

(1) S'adresser à l'Office des poursuites et demander l'évacuation, si le locataire n'évacue pas l'immeuble, malgré une promesse écrite de sa part ;

(2) Intenter à l'échéance du bail une action en évacuation : (aa) S'il a besoin d'utiliser l'immeuble comme habitation pour lui-même, son conjoint ou ses enfants,

(bb) S'il a besoin d'utiliser l'immeuble pour l'exercice d'un métier ou d'une profession par lui-même, son conjoint ou ses enfants,

(cc) Pour reconstruire l'immeuble ou pour l'élargir, le modifier ou le réparer de façon essentielle en vue de le restaurer et

dans le cas où il est scientifiquement établi qu'il sera impossible d'y demeurer ou de s'en servir pendant les travaux,

(dd) S'il a, avec raison, adressé par écrit à son locataire, au cours d'une année, deux mises en demeure, du fait que le loyer n'a pas été payé à temps.

(3) Intenter une action en évacuation, sans attendre l'échéance du bail, si le locataire a, dans la même ville ou les mêmes limites municipales, un logement habitable, inscrit en son nom ou au nom de son conjoint.

Enfin, tout acquéreur de l'immeuble ayant besoin de s'en servir entièrement ou en partie comme habitation ou comme lieu de travail (pour soi-même, son conjoint ou ses enfants) peut, après un préavis envoyé ~~de~~ dans un mois à partir de la date d'acquisition, intenter une action en évacuation, sans attendre l'échéance du bail, à l'écoulement de six mois à partir de l'acquisition.

(f) Les actions en évacuation à intenter pour des motifs autres que ceux indiqués dans la loi No. 6570 et le CO, ne peuvent être entendues, même si le contraire est prévu dans le contrat de bail (art. 8). D'ailleurs, il ne peut en général être fait des modifications au détriment du locataire dans ces contrats: Sont exclues les dispositions de la loi relatives à la détermination des loyers (art. 9).

Tant que les obligations découlant du contrat de bail et celles du CO que ne sont pas contraires à la loi No. 6570 seront entièrement observées par les locataires, leurs associés ou leurs héritiers habitant avec eux, il ne peut être intenté de ce fait aucune action en évacuation (art. 13).

(g) Le bailleur ne peut — 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 cause de besoin d'habitation ou d'exercice professionnel. De même, les immeubles évacués pour cause de construction, ne peuvent — à moins de force majeure — être loués dans leur ancien état pendant trois ans. D'autre part, l'ancien locataire a un droit de préférence pour louer avec son nouveau loyer l'immeuble reconstruit ou modifié qu'il avait été dans l'obligation d'évacuer. Il faut qu'il soit fait usage de ce droit dans le délai d'un mois, à partir de la notification faite par le bailleur (art. 15).

Toute contravention à cette règle est passible de six mois à un an de prison et d'une amende lourde égale au loyer de trois ans (art. 16).

(h) Les actions en évacuation à intenter en vertu de la loi 6570 seront jugées par les tribunaux de paix. Ceux-ci ne peuvent pas se déclarer incompétents sur les demandes de loyer et d'indemnités requises en même temps que l'évacuation. De même, les tribunaux de première instance saisis d'action en indemnité sont aussi obligés de juger les demandes en évacuation et en annulation de contrat qui y sont liées. (art. 10).

Selon l'art. 262 CO (COs. 267), les parties peuvent, à condition d'observer certains délais, résilier unilatéralement le contrat de bail conclu pour une durée indéterminée, après l'envoi d'un congé. Cette disposition étant sans effets pour les immeubles soumis à la loi No. 6570 qui reconnaît le principe du maintien dans les lieux, on peut dire qu'elle n'a sa seule application que pour les meubles et les immeubles non recouverts d'un toit ou hors des frontières des lieux cités à l'art. 1er de la loi No. 6570.

Par contre, l'art. 260 du CO (COs. 265) disposant que, lorsque durant le bail, le locataire est en retard pour le paiement d'un terme échu, le bailleur peut lui assigner un délai de trente jours si le bail est d'un semestre ou plus, et un délai de six jours si le bail est de moindre durée, en lui signifiant qu'à défaut de paiement le contrat sera résilié à l'expiration du délai, est d'une application générale aussi bien pour les immeubles soumis à la loi No. 6570 que pour ceux qui n'y sont pas.

(j) Le maintien dans les lieux est complété par une réglementation légale du taux des loyers :

Selon l'art. 2 de la loi No. 6570, les loyers des immeubles soumis aux dispositions de cette loi 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.

Les loyers des immeubles dont le loyer de 1939 n'est pas déterminé par un contrat ou qui ont été donnés à bail après l'année 1939 ou après que le mode d'utilisation en a été entièrement changé sont déterminés en majorant d'après les propositions indiquées ci-haut, les loyers estimés par les conseils municipaux qui

prendront comme base dans cette estimation le loyer de 1939 des immeubles similaires.

Les loyers des immeubles construits après la date du 24 février 1947 ne peuvent pas dépasser le montant déterminé par convention verbale ou écrite existant à la date du 12 mai 1953. Cette date est celle de promulgation de la loi No. 6084 modifiant l'art. 30 de la loi sur la protection nationale qui avait un certain temps libéré les loyers des immeubles nouvellement bâtis ou évacués par jugement.

Il ne peut être fait aux loyers annuels déterminés selon les principes ci-haut mentionnés 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. 4).

Pour les immeubles ayant une installation de chauffage central, la reflexion sur les loyers des variations des prix des combustibles est fixée et annoncée par le gouvernement (art. 5).

Ceux qui touchent une somme supérieure au loyer fixé par la loi No. 6570 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, sont passibles de six mois à un an d'emprisonnement et d'une amende lourde égale au montant des loyers de trois ans. Ces peines sont doublées pour les récidivistes.
