

LOI PORTANT MODIFICATION DE LA LOI SUR LA PROTECTION NATIONALE ()

LOI SUR LES LOYERS

Article 1er

L'art. 30 de la loi sur la Protection nationale (1) est abrogé à partir du 1.1.1955 pour les locaux autres que les habitations et, partir du 1.6.1955, pour les habitations.

Article transitoire I

I — Dans les localités précédemment indiquées par le Gouvernement, les dispositions prévues par les articles ci-après seront appliquées à la place de la loi No. 5020 (2) jusqu'à l'expiration des délais mentionnés à l'article 1er, et les dispositions de la loi No. 2490 (3) qui sont en contradiction avec la présente loi ne seront pas applicables dans ces localités.

II — Les dispositions de l'art. 30 de la loi sur la Protection Nationale ne sont pas applicables dans les cas mentionnés ci-après:

a) L'art. 30 de la loi sur la Protection nationale ne sera pas appliqué à partir de la date d'évacuation des immeubles dont l'évacuation a été prononcée par jugement ou qui ont été évacués autrement :

b) En cas de location des immeubles qui n'étaient pas en location à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, l'Art. 30

(*) Loi No. 6084, votée le 6.5.1953, publiée au J. off. No. 8406 du 12.5.1953.

(1) Loi No. 3780 J. off. No. 4417.

(2) J. off. No. 6543.

(3) J. off. No. 2723 du 10.6.1934.

de la loi sur la Protection nationale ne sera pas applicable à partir de la date du contrat de bail ;

c) L'art. 30 de la loi sur la Protection nationale ne sera pas applicable à partir de la date d'entrée en vigueur de la présente loi à l'égard des immeubles occupés également comme habitation en sus de l'endroit où une personne habite avec sa famille, dans les mêmes limites municipales ;

ç) Au cas où une personne ou son conjoint habitant avec elle possèdent dans les mêmes limites municipales la totalité d'un immeuble donné à bail comme habitation ou une part indivise dans ledit immeuble leur permettant d'y demeurer indépendamment et si cet immeuble n'est pas soumis aux dispositions de l'art. 30 de la loi sur la Protection nationale, ledit article ne sera pas applicable à partir de la date d'entrée en vigueur de la présente loi à l'égard de l'habitation que cette personne occupe en qualité de locataire ;

d) Au cas où un immeuble situé dans les mêmes limites municipales, appartenant entièrement à une personne ou à son conjoint vivant avec elle et donné à bail autrement que comme habitation, n'est pas régi par les dispositions de l'art. 30 de la loi sur la Protection nationale, ledit article ne sera pas applicable à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi à l'égard de l'immeuble que cette personne occupe en qualité de locataire ;

e) Au cas où une personne aurait fait évacuer un immeuble parce qu'elle a besoin de l'utiliser soit comme habitation pour elle-même ou pour ses enfants, ou soit autrement que comme habitation pour elle-même, son conjoint ou ses enfants, l'art. 30 de la loi sur la Protection nationale ne sera pas appliqué si cet immeuble est donné à bail un an après son évacuation (le délai d'un an prévu par le présent paragraphe ne peut pas dépasser les dates prévues à l'art. 1er) ;

f) A l'exception des constructions faites ou à faire de n'importe quelle manière et dans n'importe quel but, comme par exemple la réparation et l'aménagement d'immeubles existants, sans les faire évacuer par le locataire, l'art. 30 de la loi sur la Protection

nationale n'est pas applicable à l'égard des bâtiments construits après le 27 février 1947 qui sont donnés à bail pour la première fois après ladite date, ainsi qu'à l'égard des additions faites ou à faire sur un bâtiment existant ou des immeubles construits ou à construire après cette date, ou à côté de ceux-ci, de façon à pouvoir être loués indépendamment;

g) L'art. 30 de la loi sur la Protection nationale n'est pas applicable à l'égard d'immeubles non recouverts d'un toit, tels que les champs, vignes, jardins et potagers.

Article transitoire 2

I — A partir du début du mois que suit la publication de la présente loi, les loyers des immeubles situés dans les localités où les dispositions de la présente loi sont applicables en vertu de l'article transitoire 1er ne peuvent pas dépasser les montants calculés en ajoutant aux loyers déterminés d'après le dernier contrat de l'année 1939,

a) 150 % pour l'année 1953 et 200 % pour l'année 1954, en ce qui concerne les locaux autres que les habitations ;

b) 50 % pour l'année 1953, et 50 % pour les années 1954 et 1955, soit en tout 100 % au loyer de 1939, et aucune modification ne pourra être faite au préjudice du locataire dans les clauses des contrats de bail.

II — Les loyers des immeubles non loués existants en 1939 qui seraient loués ultérieurement ne doivent pas dépasser les montants obtenus avec la majoration à faire d'après les règles mentionnées aux alinéas a) et b) du paragraphe I aux loyers des immeubles fixés à la suite de l'estimation du Conseil municipal.

III — Les loyers annuels des immeubles donnés à bail avec leur mobilier, établis d'après les paragraphes ci-dessus, ne peuvent pas subir une majoration supérieure aux 20% de la valeur précédemment estimée pour le mobilier par les Municipalités.

IV — Les immeubles donnés à bail pour être utilisés partiellement comme habitation et partiellement pour d'autres usages

que l'habitation et les immeubles donnés à bail pour être entièrement utilisés comme habitation, qui sont effectivement utilisés autrement que comme habitation, sont régis du point de vue de la majoration par les dispositions relatives aux locaux qui ne sont pas des habitations.

V — Dans les immeubles ayant le chauffage central, le taux de répercussion des variations des prix du charbon sur les loyers sera déterminé suivant les nécessités du cas par décret du Conseil des Ministres.

Les différences dans les prix du charbon ne seront pas prises en considération dans le calcul des majorations à faire aux loyers mentionnés aux paragraphes I et II.

VI — Dans les cas où le prix de la consommation d'eau est compris dans le loyer, si le propriétaire et le locataire ne peuvent pas s'entendre pour que la consommation d'eau soit payée par le locataire et déduite du loyer, les majorations faites d'après les dispositions de la présente loi sont perçues sur la totalité du loyer. Si le bailleur ou son locataire fait placer un compteur séparé pour enregistrer la consommation d'eau, celle-ci est payée par le locataire d'après la quantité indiquée par le compteur et le mode de calcul, en pareils cas, du loyer soumis à la majoration est déterminé par décret du Conseil des Ministres.

VII — Pour déterminer si un local est une habitation ou non, on prendra en considération le texte du contrat de bail, s'il existe un contrat en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, et, dans les autres cas, on tiendra compte du mode d'utilisation du local en question à la même date.

VIII — Lorsqu'un local qui était une habitation à la date d'entrée en vigueur de la présente loi est ultérieurement transformé en un local autre qu'une habitation, le loyer est majoré d'après le paragraphe a) de l'art. transitoire 2 et lorsqu'un local, qui n'était pas une habitation, à la même date est ultérieurement transformé en habitation, il n'est pas nécessaire de changer le montant majoré établi d'après les dispositions du paragraphe a) de l'article transitoire 2. Dans les deux cas les dispositions de l'art. 1er sont applicables à l'égard des immeubles.

IX — Pour les immeubles construits ou modifiés de façon essentielle en agrandissant ou en changeant l'état original, après la date d'entrée en vigueur de la loi sur la Protection nationale, les revenus bruts établis de façon définitive d'après la loi de l'impôt sur les bâtiments sont admis comme loyer et les clauses du contrat sont déterminées par les Conseils municipaux d'après les usages locaux en prenant en considération les bâtiments similaires. Les loyers déterminés de cette manière ne sont pas soumis aux majorations prévues aux paragraphes a) et b) de l'article transitoire 2.

Article transitoire 3

I — Aucune action en évacuation ne sera admise contre les locataires, avant qu'il ne se soit écoulé trois mois à partir des dates indiquées à l'art. 1er, tant que les obligations des contrats de bail et les dispositions du Code des obligations qui ne sont pas en contradiction avec l'art. 30 de la loi sur la Protection nationale sont intégralement respectées par le locataire ou ses héritiers et, dans les habitations, par ceux qui habitaient avec le locataire décédé.

II — Au cas où le locataire n'aviserait pas par écrit le bailleur, au moins 15 jours avant l'expiration du bail, pour l'informer qu'il évacuera l'immeuble, le contrat est censé être prorogé d'un an dans les mêmes conditions. Cependant ce délai prorogé ne peut pas dépasser les dates mentionnées à l'art. 1er.

Si l'immeuble n'est pas évacué par le locataire, malgré l'avis écrit spécifiant qu'il serait évacué, le propriétaire peut recourir au Bureau de l'Exécutif et faire évacuer l'immeuble.

Si même les clauses du bail et les dispositions du Code des Obligations qui ne sont pas en contradiction avec la loi sur la Protection Nationale sont respectées, le propriétaire peut introduire une action en évacuation dans le cadre des dispositions générales, dans les cas suivants :

a) à l'expiration du contrat de bail, s'il a besoin d'utiliser l'immeuble comme habitation pour lui-même ou pour ses enfants,

b) à l'expiration du contrat, s'il a besoin d'utiliser l'immeuble pour l'exercice personnel d'un métier ou d'un art déterminé, par lui-même, son conjoint ou ses enfants,

c) si les personnes ayant acquis un immeuble d'après les dispositions du Code civil ont besoin de l'utiliser entièrement ou en partie comme habitation pour elles-mêmes ou pour leurs enfants ou pour leurs héritiers ou pour certains d'entre-eux,

d) à l'expiration du bail et sans qu'il y ait lieu de donner un avis séparé, contre les locataires qui ont été à juste titre mis en demeure deux fois au cours de la même année pour n'avoir pas payé le loyer à temps.

III — Le propriétaire ne peut pas louer à une autre personne dans le délai d'un an, à moins de force majeure, l'immeuble qu'il a fait évacuer pour les motifs prévus aux paragraphes a), b) et c) de l'alinéa II du présent article. Cependant ce délai ne peut pas dépasser les dates fixées à l'art. 1er.

IV — Les actions en évacuation à introduire d'après les dispositions du présent article sont du recours des tribunaux de paix. Il ne peut pas être rendu de décision d'incompétence par les tribunaux de paix pour les actions en indemnité introduites en même temps qu'une action en évacuation, ni par les tribunaux de première instance, pour les actions en évacuation et en résiliation intentées par devant les tribunaux de première instance en marge de l'action en indemnité.

Article transitoire 4

I — A moins de clause contraire dans le contrat, le locataire ne peut pas sous-louer le local entièrement ou partiellement, qu'il soit ou non une habitation ; il ne peut pas céder à un tiers le contrat de bail ou le droit de jouissance du local loué et pas davantage, ayant effectivement abandonné l'immeuble, le faire occuper entièrement ou en partie par d'autres personnes pour une raison quelconque.

II — Les clauses de contrat reconnaissant au locataire le droit de sous-location ou de cession de l'immeuble à un tiers, en ce qui concerne les immeubles donnés à bail avant l'entrée en vigueur de la présente loi, ne peuvent pas continuer après l'entrée en vigueur de la présente, sans le consentement du bailleur.

III — Une action en évacuation peut être intentée par devant le tribunal de paix, sans aucune mise en demeure, contre ceux qui entrent dans un immeuble en qualité de locataire ou de cessionnaire ou qui occupent cet immeuble, sans observer les dispositions des paragraphes I et II du présent article.

IV — Les immeubles qui, d'après le but principal du contrat de bail, doivent être loués à d'autres personnes (tels que les hôtels, pensions et foyers d'étudiants) ne sont pas assujettis aux dispositions des susdits paragraphes à l'exception du cas de cession ou de location de tout l'immeuble.

Article transitoire 5

I — Ceux qui ne respectent pas les dispositions des paragraphes I, II, III, V et IX de l'article transitoire 2 et du paragraphe III de l'article transitoire 3 de la présente loi sont passibles d'une amende lourde égale à un loyer annuel ; cette amende est doublée en cas de récidive. Ceux qui prennent l'habitude de contrevenir aux dispositions de la présente loi sont également passibles d'emprisonnement allant d'un à six mois. Toutefois, s'il est établi que la contravention aux dispositions de la présente loi n'est pas intentionnelle, qu'elle provient d'une erreur ou d'une négligence et qu'elle a été rectifiée avant que des poursuites ne soient intentées par les intéressés, il ne sera pas exercé de poursuite à l'égard des responsables.

Dans les cas où le tribunal apprécie le degré de contravention aux dispositions de la présente loi et conclut que le délit a été commis sous le coup d'une nécessité personnelle et par suite de difficultés de vie, la pénalité peut être réduite à un tiers, et peut également être entièrement annulée selon le degré de la nécessité. Les récidivistes et ceux qui ont pris l'habitude de ce délit ne peuvent pas bénéficier de cette disposition.

L'action publique tombe si aucune action n'est introduite dans le délai d'un an au sujet des délits mentionnés dans le présent paragraphe.

II — Les propriétaires ou les locataires d'immeubles et les autres personnes qui agissent en leur nom ou les intermédiaires,

qui s'assurent un avantage illégal sous le nom de " pas de porte " ou sous tout autre dénomination, pour louer ou céder à un tiers un immeuble soumis aux dispositions de l'art. 30 de la loi sur la Protection nationale, sont passibles d'une amende lourde égale au double de l'avantage qu'ils se sont assurés ou qu'ils avaient l'intention de s'assurer, en même temps que de trois mois à un an d'emprisonnement.

Article transitoire 6

Au cas où le bailleur n'avise pas par écrit jusqu'à la fin du mois suivant celui pendant lequel la présente loi a été publiée qu'il sera fait au loyer une majoration inférieure aux taux prévus par la présente loi ou qu'il ne sera fait aucune majoration au loyer, les majorations susmentionnées sont automatiquement appliquées à partir du début du mois qui suit la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Dans ce cas, le locataire peut dénoncer le contrat de bail dans le délai d'un mois à compter de la fin du délai mensuel, et il est obligé d'évacuer l'immeuble dans les deux mois qui suivent cette dénonciation. Le loyer de la période écoulée jusqu'à l'évacuation de l'immeuble est payé avec la majoration.

Article transitoire 7

Les majorations faites en vertu de la présente loi ne peuvent pas servir de base pour la modification en vertu de l'impôt sur les bâtiments. Elles ne peuvent avoir, pendant la durée de validité de la présente loi, aucune répercussion sur tous les impôts et taxes et leurs majorations perçus par les administrations régionales et les municipalités d'après le revenu brut et le loyer et sur l'assiette de l'impôt des artisans (à l'exclusion des majorations faites par la loi No. 5020) et ne sont pas prises en considération pour la détermination des conditions d'exemption des artisans (à l'exclusion des majorations faites par la loi No. 5020).

Sont réservées les dispositions des articles transitoires 6 et 7 de la loi No. 5420 de l'impôt sur le revenu (4) et de l'article transitoire 3 de la loi d'impôt sur les artisans (5).

(4) J. off. No. 7228.

(5) Loi No. 5423 (J. off. No. 7229).

Article transitoire 8

Dans les cas où le locataire, conformément à son droit de sous-location ou de cession prévu dans le contrat de bail, aurait loué ou cédé à des tiers, entièrement ou partiellement, avant l'entrée en vigueur de la loi No. 5020, l'immeuble qu'il occupait en qualité de locataire, les contrats conclus par le locataire avec les sous-locataires ou les cessionnaires continuent du fait que le contrat conclu entre le premier locataire et le bailleur n'a pas encore expiré à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et que le premier locataire maintient pendant ce temps sa condition de locataire envers le bailleur, le loyer sera majoré de 200% pour les habitations et de 300% pour les locaux autres que les habitations. A l'expiration du contrat conclu entre le premier locataire et le premier bailleur, les personnes ayant conclu un contrat avec le premier locataire, qui habitent dans l'immeuble, acquièrent la qualité de locataire du premier bailleur pour un loyer déterminé d'après le contrat qui était en vigueur jusqu'à ladite date et s'il n'y a pas de contrat écrit, d'après le paragraphe b) de l'article transitoire 2 de la présente loi. Si le premier locataire occupe aussi une partie de l'immeuble, il peut y rester seulement comme locataire de cette partie aux mêmes conditions.

Article 2

Est abrogé le paragraphe VIII de l'art. 56 de la loi sur la Protection nationale, modifié par la loi No. 4648.

Article 3

La présente loi entre en vigueur à partir du début du mois qui suit sa publication.

Article 4

La présente loi sera appliquée par le Conseil des Ministres.

Traduction : Tevfik ORMAN