

Circulaire N° 26 : Chambre de commerce suisse en France

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Revue économique franco-suisse**

Band (Jahr): **20 (1940)**

Heft 1

PDF erstellt am: **22.07.2024**

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.

CIRCULAIRE N° 26

CHAMBRE DE COMMERCE SUISSE EN FRANCE

SIÈGE SOCIAL : 16, AVENUE DE L'OPÉRA, PARIS (1^{ER})

Téléphone : OPÉRA 15-80

Adr. Tél : COMMERSUIS-PARIS 111

Chèques Postaux Paris 32-44 Lausanne II.1072

SECTION DE LILLE

22, Rue de Tournai

TÉLÉPHONE : 544-01

SECTION DE LYON

4, rue Président-Carnot

TÉLÉPHONE : FRANKLIN 52-38 et 52-39

SECTION DE MARSEILLE

7, Rue d'Arcole, 7

TÉLÉPHONE : DRAGON 72-06

SECTION DE STRASBOURG

10, Rue des Francs-Bourgeois

TÉLÉPHONE : 287-17

Paris, le 10 janvier 1940.

**AUX ADHÉRENTS
DE LA CHAMBRE DE COMMERCE SUISSE
EN FRANCE****RÉGLEMENTATION DES RAPPORTS ENTRE BAILLEURS
ET LOCATAIRES EN FRANCE EN TEMPS DE GUERRE**

Messieurs,

Les baux sont des contrats dont l'exécution s'étend généralement sur une longue période. Une certaine stabilité des circonstances dans lesquelles ils ont été conclus est nécessaire pour que bailleurs et locataires, chacun de leur côté, puissent respecter les obligations leur incombant. L'état de guerre bouleverse dans certains cas les rapports entre bailleurs et locataires dans une mesure qui rend indispensable la révision du contrat.

Les Pouvoirs Publics se sont émus surtout de la situation des locataires. Ils ont décidé, lorsqu'un locataire ne peut pas bénéficier de l'exécution du bail ou lorsque ses revenus sont amoindris par suite de circonstances résultant de l'état de guerre, de lui accorder soit la résiliation du bail, soit une réduction de loyer et des délais de paiement. Ces mesures en faveur des locataires font subir évidemment une perte aux bailleurs. Animé par un souci de justice, le législateur a décidé de faciliter à ceux-ci le paiement de leurs impôts et dettes foncières.

Il s'agit en somme d'une nouvelle extension de la théorie de l'imprévision, de droit public à l'origine, dans le domaine du droit privé. Sa réglementation, que nous allons vous exposer, est contenue dans les textes de lois suivants (1) :

1^o Décret du 1^{er} juillet 1939

tendant à accorder aux mobilisés des délais pour le paiement de leur loyer ;

(Publié dans le « Journal Officiel » N° 164 du 13 juillet 1938.)

2^o Décret du 1^{er} septembre 1939

relatif aux actions en justice et aux prescriptions et délais de procédure intéressant les mobilisés ;

(Publié dans le « Journal Officiel » N° 207 du 2 septembre 1939.)

3^o Décret du 26 septembre 1939

régulant les rapports entre bailleurs et locataires en temps de guerre ;

(Publié dans le « Journal Officiel » N° 240 du 5 octobre 1939.)

4^o Décret du 30 novembre 1939

fixant les conditions d'application de l'article 23 du décret précédent.

(Publié dans le « Journal Officiel » N° 304 du 8 décembre 1939.)

(1) Tous les textes de lois auxquels nos circulaires font allusion peuvent être consultés au siège de notre Compagnie.

A. — LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION SUR LES LOYERS ET LES SUISSES

Les étrangers ne sont pas admis au bénéfice de l'application de la nouvelle réglementation sur les loyers, exception faite de ceux qui servent ou ont servi ou bien dont les descendants ou le conjoint servent ou ont servi au cours des hostilités actuelles dans les formations exclusivement militaires françaises ou alliées.

Toutefois, il convient de signaler que la question de l'extension aux Suisses de cette nouvelle réglementation par application du traité d'établissement franco-suisse de 1882 et de la jurisprudence de la Cour de Cassation au sujet de la loi du 30 juin 1926 relative à la propriété commerciale, reste ouverte. M^e Robert Patel, avocat à la Cour de Paris, le soulignait déjà dans la « Gazette du Palais » des 18 et 19 octobre 1939, en écrivant que les ressortissants de nations qui ont avec la France des conventions diplomatiques leur accordant en matière de baux les mêmes droits que les Français peuvent bénéficier des dispositions du décret du 26 septembre 1939, si on applique la jurisprudence de la Cour de Cassation sur l'application de l'article 19 de la loi du 30 juin 1926.

En attendant que cette question soit tranchée, il faut donc considérer que toute la réglementation exposée ci-après concerne uniquement les Français. Rien n'empêche cependant les Suisses d'essayer d'obtenir par accord amiable les avantages qui ne leur sont pas accordés par les nouveaux décrets sur les loyers.

B. — ÉTENDUE DE LA RÉGLEMENTATION

1^o Champ d'application

La présente réglementation s'applique à tous les baux : de locaux à usage d'habitation, à usage professionnel, commercial et industriel ; de locaux meublés ou non ; à ferme ; de mines et carrières ; de locaux servant à l'exploitation d'un établissement d'élevage ou de culture.

2^o Période d'application

Cette réglementation est applicable depuis le 2 septembre 1939 jusqu'au décret qui fixera la cessation des hostilités.

C. — RÉSILIATION DES BAUX

I. — Résiliation de plein droit

Si le locataire appartient aux formations de l'armée et du territoire ou aux classes 9 et 10 libérées d'obligations militaires, le bail est résilié de plein droit (automatiquement) par la demande adressée par le locataire au bailleur **par lettre recommandée avec accusé de réception et toutes pièces justificatives** (notamment le certificat de présence au corps).

La résiliation prendra effet à l'expiration d'un délai d'un mois à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, à moins que le locataire n'ait, dans sa demande, fixé une date plus éloignée.

II. — Résiliation en justice (ou éventuellement à l'amiable)

Le locataire qui ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la résiliation de plein droit peut demander la résiliation en justice s'il justifie, par suite des circonstances résultant de l'état de guerre et survenues postérieurement au contrat :

- Avoir cessé de jouir de l'usage de tout ou partie des locaux ;
- Ou bien n'avoir pu entrer en jouissance ;
- Ou bien être privé d'une notable partie des ressources sur lesquelles il pouvait compter pour faire face au paiement de son loyer ;
- Ou bien n'avoir pas pu continuer normalement l'exploitation ou l'exercice de la profession en vue de laquelle les locaux ont été loués.

III. — Disposition spéciale aux fonds de commerce

La demande de résiliation du bail d'un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce doit être notifiée aux créanciers antérieurement inscrits sur ce fonds. Cette notification est faite par acte extrajudiciaire (par un huissier) avec mention dans l'acte que le créancier a un mois, à compter de la notification, pour faire opposition. Si celui-ci fait opposition, il doit se déclarer prêt à continuer le bail et à assumer les charges à ses risques et périls.

Notons que toutes les fois où il s'agit d'un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce, un état des inscriptions ou un certificat négatif doit être joint à la demande de résiliation.

IV. — Utilisation des loyers d'avance

Si la résiliation est accordée soit de plein droit, soit par décision de justice ou à l'amiable, les sommes versées à titre de loyers d'avance ou de garantie de l'exécution du bail se compenseront de plein droit, nonobstant toutes clauses contraires avec le montant des loyers et ensuite, s'il y a lieu, avec celui des réparations locatives.

D. — RÉDUCTION DE LOYERS

I. — Réduction de plein droit

1° Les locataires d'un local à **usage d'habitation** loué avant le 2 septembre 1939 bénéficient de plein droit d'une réduction des trois quarts du loyer, s'ils appartiennent aux formations de l'armée et du territoire ou aux classes 9 et 10 libérées d'obligations militaires.

Si le bailleur établit (c'est donc à lui qu'incombe la charge de la preuve) que le locataire est en mesure d'acquitter la totalité de son loyer ou une fraction supérieure au quart, la réduction subira une variation correspondante.

2° Les locataires d'un local à **usage professionnel, commercial ou industriel** loué avant le 2 septembre 1939, bénéficient de plein droit d'une réduction des trois quarts du loyer, s'ils appartiennent aux formations de l'armée et du territoire ou aux classes 9 et 10 libérées d'obligations militaires et s'ils justifient que la profession, le commerce ou l'industrie en vue duquel ils a été loué a cessé d'être exercé (la réduction est accordée pendant la durée de la cessation).

II. — Réduction en justice (ou éventuellement à l'amiable)

1° Des réductions sur le montant des loyers restant dûs après la réduction des trois quarts vue ci-dessus, sous titre I, et pouvant même aller jusqu'à l'exonération totale, peuvent être accordées lorsque l'intéressé justifiera ne pas être en état de payer les sommes dues.

Ces réductions supplémentaires doivent être demandées dans un délai de six mois, à dater du jour où le locataire :

- aura cessé d'appartenir aux formations de l'armée et du territoire ou aux classes 9 et 10;
- ou bien aura repris directement ou indirectement l'exercice de sa profession, de son commerce ou de son industrie.

2° Le locataire qui ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la résiliation de plein droit, peut demander une réduction allant jusqu'aux trois quarts du loyer, s'il justifie, par suite des circonstances résultant de l'état de guerre et survenues postérieurement au contrat :

- avoir cessé de jouir de l'usage de tout ou partie des locaux;
- ou bien être privé d'une notable partie des ressources sur lesquelles il pouvait normalement compter pour faire face au paiement de son loyer;
- ou bien n'avoir pas pu continuer normalement l'exploitation ou l'exercice de la profession en vue de laquelle les lieux ont été loués.

La réduction ne peut en aucun cas excéder les trois quarts du loyer.

III. — Maintien en possession

Les locataires de bonne foi bénéficiant d'une réduction de leur loyer et payant la fraction restant due dans les délais fixés, sont maintenus en possession des lieux loués jusqu'à la date du décret fixant la cessation des hostilités.

IV. — Délais de paiement

Les locataires bénéficiant d'une réduction de loyer et qui ne sont pas protégés contre les poursuites en justice (voir plus bas dans la section D, titre I), peuvent obtenir des délais pour se libérer. Ces délais, par exception au droit commun, pourront être renouvelés jusqu'à la fin de l'année qui suivra la date du décret fixant la cessation des hostilités.

V. — Sous-location

La réduction du bail principal ne peut intervenir qu'à la suite d'une décision en justice ou d'un accord amiable (voir ci-dessus, titre II). Le loyer principal réduit ne peut pas être inférieur au sous-loyer, c'est-à-dire que le locataire principal doit au moins reverser au bailleur toutes les sommes qu'il reçoit du sous-locataire. Les délais de paiement accordés au locataire principal ne doivent pas non plus faire échec à ce reversement.

VI. — Modification de la situation du locataire

Si la situation du locataire se modifie, la décision de justice ou l'accord amiable accordant une réduction ou des délais de paiement pourra être révisé à la requête de l'une ou de l'autre des parties.

E. — ACTIONS EN JUSTICE ET PROCÉDURE

I. — Protection spéciale

1^o En vertu d'un décret du 1^{er} juillet 1939, les locataires mobilisés sont protégés contre toute réclamation de loyers de la part de leur propriétaire pendant toute la mobilisation et six mois après.

2^o En vertu d'un décret du 1^{er} septembre 1939, toute action en justice est interdite contre eux, à moins d'une autorisation du juge compétent, accordée si le mobilisé a des ressources suffisantes ou s'il a continué son exploitation.

II. — Compétence

1^o Loyers ne dépassant pas 4.500 francs français :

C'est le Juge de Paix qui est compétent. Les décisions rendues sont exécutoires par provision, sans caution, à moins qu'il n'en soit autrement ordonné. Elles ne sont pas susceptibles d'opposition, ce qui oblige le défendeur à comparaître. Appel peut être interjeté dans le mois de la signification de la décision.

2^o Loyers dépassant 4.500 francs français :

C'est le Président du Tribunal Civil qui est compétent. Les décisions rendues sont exécutoires par provision, sans caution, à moins qu'il n'en soit autrement ordonné. Elles ne sont pas susceptibles d'opposition. Appel peut être interjeté dans la quinzaine de la signification de l'ordonnance.

Contre les décisions en dernier ressort (qu'il s'agisse d'un loyer dépassant ou non 4.500 francs français), un pourvoi en cassation peut être formé dans la quinzaine de la signification de la décision attaquée.

F. — SITUATION DES PROPRIÉTAIRES

I. — Impôts fonciers

1^o Cas de résiliation du bail :

Le propriétaire dont le bail est résilié dans les conditions vues ci-dessus, dans la section B, peut demander une remise ou une modération de l'impôt foncier et des taxes locales accessoires, pour cause de vacance (normalement la vacance d'un immeuble doit durer trois mois pour motiver une réduction de l'impôt foncier).

2^o Cas de réduction des loyers :

Le propriétaire qui a dû réduire ses loyers dans les conditions vues ci-dessus dans la section C, peut demander une modération de l'impôt foncier et des taxes locales accessoires.

La modération est calculée, par immeuble, en appliquant au montant de l'impôt la proportion existant entre la somme des réductions accordées et celle des loyers stipulés dans les conventions, majorées, s'il y a lieu, de la valeur locative des locaux dont le propriétaire se réserve la jouissance et des locaux vacants (car ceux-ci entraînent déjà un dégrèvement comme vu sous chiffre 1^o).

3^o La demande de dégrèvement :

Elle doit être adressée, dans les trois premiers mois de l'année suivant l'accord des parties ou la décision de justice consacrant la perte du loyer, au Directeur départemental des Contributions directes dont dépend le lieu de l'imposition.

Elle est valable pour toute la période prenant fin le 31 décembre de l'année au cours de laquelle est intervenu l'accord ou la décision de justice. Pour les pertes subies postérieurement, elle doit être renouvelée dans les trois premiers mois de l'année suivant celle de la perte.

Elle doit être accompagnée :

- a) De l'avertissement ou d'un extrait de rôle concernant les immeubles visés.
- b) D'une copie de la décision de justice, ou d'une attestation du locataire ou du fermier justifiant de l'accord des parties pour chacun des loyers ayant fait l'objet d'une réduction ;

c) S'il s'agit des loyers d'un immeuble bâti, l'adresse ou les désignations cadastrales de l'immeuble et, pour chacun des logements compris dans le dit immeuble, le montant du loyer stipulé dans les conventions et, s'il y a lieu, le chiffre auquel ce loyer a été réduit;

d) S'il s'agit de baux à ferme, la désignation cadastrale des biens affermés, le montant du fermage et le chiffre auquel le fermage a été réduit;

4° Les délais de paiement :

Les demandes en remise ou modération d'impôts vues ci-dessus produisent un effet suspensif de paiement jusqu'à la décision du directeur des Contributions directes.

Outre des remises et des modérations, le propriétaire victime de l'application de la nouvelle législation sur les loyers, pourra demander des délais de paiement pour la contribution foncière et taxes annexes. La demande est adressée chaque année au percepteur du lieu de l'imposition.

II. — Dettes hypothécaires

Au cas où, par suite de circonstances résultant de l'état de guerre et survenues postérieurement à la naissance de la dette, le propriétaire se trouve privé d'une notable partie des ressources sur lesquelles il pouvait compter pour faire face au paiement de ses dettes hypothécaires ou privilégiées, le Président du Tribunal Civil peut, nonobstant toutes stipulations contraires, lui accorder les délais pour le paiement du principal ou des intérêts et arrérages. Les délais pourront, par exception au droit commun, être renouvelés jusqu'à la fin de l'année qui suivra la date du décret fixant la cessation des hostilités.

La présente communication vous est faite à titre d'information générale, sans responsabilité de notre part, et sous réserve des modifications qui peuvent être apportées, d'un jour à l'autre, aux indications contenues dans cette circulaire.

Par ailleurs, nous sommes toujours à votre disposition pour vous envoyer des renseignements complémentaires sur tel ou tel cas particulier et pour entreprendre des démarches utiles en votre faveur.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments très dévoués.

Le Secrétaire général
de la Chambre de Commerce Suisse en France,
G. de PURY.

**VÉRON
GRAUER et C^{ie} S. A.
GENÈVE**

Succursales à Marseille
Bâle, Paris
Lyon, Bellegarde (Ain)

Services spéciaux directs
de et pour la Suisse

SOCIÉTÉ ANONYME
DES USINES CHIMIQUES

Rhône-Poulenc

SOCIÉTÉ ANONYME au CAPITAL de 200.000.000 de FRANCS

▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲

21, Rue Jean-Goujon
P A R I S

HOTELS RECOMMANDÉS

HOTEL LANCASTER

7, rue de Berri (Champs-Élysées), Paris.

HOTEL ASTOR (Restaurant-Bar)

11, rue d'Astorg, Paris (VIII^e).
Situation centrale et tranquille, 160 ch. avec bain et tél.
Albert Durisch, directeur.
Adr. Tél. Telastor 3 Paris, Tél. : Anjou 04-31 à 34.