

Le blocage des loyers

Autor(en): **Gentizon, Raymond**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Revue économique franco-suisse**

Band (Jahr): **23 (1943)**

Heft 7

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-888963>

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.

LE BLOCAGE DES LOYERS

En examinant le droit pour les propriétaires de donner congé sans motifs (1), nous avons été amenés à écrire que la législation des loyers en France était un peu confuse du fait que les exceptions s'appliquaient pratiquement plus souvent que le principe général.

En matière de fixation du montant des loyers nous irons plus loin et nous dirons qu'actuellement le principe général du Code Napoléon est si souvent battu en brèche qu'il n'en reste plus rien. Dans ce domaine aussi, le législateur a avancé progressivement par voie d'exceptions successives.

Principe général : le Code Civil s'inspire du libéralisme le plus complet et, respectueux avant tout de la volonté des parties, laisse entièrement libre la fixation des loyers. Aussi bien le XIX^e siècle ne devait-il pas être celui de l'économie dirigée ni du blocage des prix qui en découle obligatoirement. Dès lors que locataire et propriétaire sont tombés d'accord sur un loyer déterminé, celui-ci fût-il sans rapport avec l'importance du local, le bail est considéré comme parfait et doit être exécuté pendant toute sa durée.

Première exception : Loi du 1^{er} avril 1926 :

Cette loi, nous l'avons vu, a interdit, pour la première fois, aux propriétaires de certains immeubles d'habitation de donner congé sans motifs. Elle a aussi, pour la première fois, limité le montant des loyers de certains immeubles. Ceci ne doit pas nous étonner, car, lorsque le législateur prescrit un blocage des loyers, il doit prévoir une protection pour le locataire qui invoquera ce blocage. Cette protection consiste dans l'interdiction faite au propriétaire de donner congé et évite ainsi les « représailles » dont pourrait être l'objet un locataire.

La loi du 1^{er} avril 1926 prévoyait un système compliqué de limitation du montant des loyers, en prenant comme base pour chaque appartement la valeur de celui-ci en 1914.

Ce système s'appliquait à tous les locaux d'habitation dont le loyer en 1914 ne dépassait pas 9.000 francs : le taux de majoration était différent selon que le locataire bénéficiait d'une prorogation légale ou non. Pour les premiers le taux était au 30 juin 1942 de 200 p. 100, pour les autres de 300 p. 100 plus les charges qui pouvaient être récupérées soit sous forme de pourcentage sur le prix de 1914, soit sur état des dépenses justifiées.

Au 1^{er} juillet 1943, la loi du 1^{er} avril 1926 devait cesser d'être en vigueur tout au moins quant à la limitation des loyers. Nous verrons qu'en fait ses effets en ont été prorogés par une loi subséquente.

Deuxième exception : Décret du 26 septembre 1939 :

Ce décret a prévu des réductions de loyer importantes soit au profit des locataires mobilisés, soit au profit des loca-

taires privés, par suite des circonstances résultant de l'état de guerre, des ressources sur lesquelles ils pouvaient compter. Pour les uns, la réduction est automatique et atteint les trois quarts du loyer, pour les autres elle doit être demandée en justice.

Ce décret a un caractère exceptionnel et son champ d'application est restreint, en raison des conditions qu'il exige des locataires qui veulent en bénéficier.

Troisième exception : Loi du 28 février 1941 :

Cette loi a fixé le maximum des loyers au niveau qu'ils avaient atteint le 1^{er} septembre 1939. Elle s'applique à tous les locaux d'habitation qui ne sont pas soumis à la loi du 1^{er} avril 1926. Pratiquement elle impose donc pour la première fois une limitation aux loyers des immeubles construits après 1914, qui jusque-là, étaient restés absolument libres. On remarquera que la référence choisie, dans ce cas, a été le 1^{er} septembre 1939, comme pour le prix de toutes les marchandises et de tous les services.

Quatrième exception : Loi du 30 mai 1943 :

Comme nous l'avons indiqué plus haut, la loi du 1^{er} avril 1926 devait expirer, en ce qui concerne le montant des loyers, le 1^{er} juillet 1943. Le législateur n'a pas voulu laisser les immeubles construits avant 1914 sans réglementation : il aurait pu, il est vrai, étendre à ceux-ci le système de la référence « 1^{er} septembre 1939 » ; il a préféré bloquer, pour eux, le montant des loyers au niveau qu'ils avaient atteints au 30 juin 1943.

En conclusion, à l'heure actuelle, la réglementation est assez simple pour la fixation du principal des loyers :

— pour les appartements situés dans des immeubles construits avant 1914, à l'exception de ceux dont le prix à cette époque dépassait 9.000 francs, fixation du maximum au niveau atteint le 30 juin 1943 ;

— pour tous les autres appartements, fixation du maximum au niveau atteint le 1^{er} septembre 1939.

Il ne subsiste donc plus de référence à l'année 1914.

Situation des Suisses vis-à-vis de ces exceptions :

Les Suisses ont droit incontestablement au bénéfice des lois du 1^{er} avril 1926 (1^{re} exception), du 28 février 1941 (3^e exception) et du 30 mai 1943 (4^e exception).

Plus délicate est la question de savoir s'ils ont droit au bénéfice du décret du 26 septembre 1939.

Raymond GENTIZON.

(1) Voir l'article publié dans le numéro de juin 1943 de la R. E. F. S., à la page 89.