

Décret

Générale

colonial

Décret n° 47-2363 portant Institution de mesures exceptionnelles et temporaires en vue de remédier à la crise du logement en Côte française des Somalis.

n° 47-2363

Ministère
ACTES DU POUVOIR CENTRAL

Date de publication
16 décembre 1947

Numéro JO
n° 1 du 31/01/1948

Date du numéro
31 janvier 1948

VISAS

Le Président du Conseil des Ministres, Sur le rapport du Ministre de la France d'outre-mer

Vu l'ordonnance organique du 18 septembre 1844 rendue applicable à la colonie par décret du 18 juin 1884

Vu l'ordonnance du 11 octobre 1945 instituant des mesures exceptionnelles et temporaires en vue de remédier à la crise du logement et le décret n° 47-218 du 16 janvier 1947 portant application de ladite ordonnance,

TEXTE INTÉGRAL

Art. 1er

— En raison de la crise du logement qui existe sur le territoire de la Côte française des Somalis, des mesures exceptionnelles et temporaires sont prises en vue de réaliser une meilleure répartition des locaux à usage d'habitation ou professionnels. Les dispositions du présent décret cesseront d'être applicables le 31 décembre 1948, sauf prorogation en tout ou en partie par un décret ultérieur. Art. 2. — Un arrêté du gouverneur de la Côte française des Somalis : — définit les locaux vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés ; — fixe les obligations incombant aux propriétaires, aux gérants et aux occupants des lieux, en particulier les déclarations à fournir : l'inexécution de ces obligations est passible des sanctions prévues au présent décret ; — crée et organise un service du logement chargé d'assurer l'exécution du présent décret et des textes pris pour son application ; — prend toutes mesures d'ordre réglementaire nécessaires à l'application du présent décret. Les dépenses résultant du fonctionnement du service de logement prévu à l'alinéa 4 ci-dessus sont imputables au budget du territoire. TITRE Ier RÉGLEMENTATION DES LOCATIONS, SOUS-LOCATIONS ET ÉCHANGES DE LOCAUX A USAGE D'HABITATION OU PROFESSIONNELS. Art. 3. — Sur le territoire de la Côte française des Somalis sont seules autorisées les nouvelles locations ou sous-locations des locaux à usage d'habitation ou professionnels consenties au profit de personnes privées ou publiques, qui pourront justifier d'une occupation suffisante des locaux au sens de l'arrêté général prévu à l'article 2 ci-dessus. Ne sont pas considérées comme locations sous-locations ou nouvelles celles qui ont acquis date certaine au jour de la publication du présent décret ou celles dont les bénéficiaires justifient d'une occupation effective des locaux à la même date. Art. 4. — Les locataires qui ne remplissent pas les conditions prévues à l'article précédent peuvent être expulsés à la demande du service du logement prévu à l'article 2 ci-dessus, sur ordonnance du président du tribunal civil statuant en référé sur requête du ministère public. Le président du tribunal civil prononce, en outre, la résiliation de l'acte de ou de sous-location. S'il est fait application des sanctions prévues au titre III du présent décret, la décision d'expulsion est prise par le tribunal correctionnel. Si le locataire est

une administration publique ou un service d'intérêt public, le chef du territoire peut ordonner la levée de la réquisition s'il s'agit de locaux réquisitionnés ; s'il s'agit de locaux ; loués ou sous-loués, le président du tribunal civil, statuant en référé, peut, à la demande du gouverneur, prononcer la résiliation de l'acte de location ou de sous-location. Art. 5. — Le propriétaire ou locataire principal peut reprendre les lieux pour les occuper par lui-même sous la double condition que : 1° Le locataire ou sous-locataire ne remplit pas les conditions d'occupation définies par l'arrêté prévu à l'article 2 ci-dessus ; 2° Le propriétaire ou le locataire principal remplit lui-même les conditions prévues au dit arrêté. Le propriétaire, ou locataire principal, qui désire exercer son droit de reprise, est tenu d'adresser au service du logement, dans les huit jours du congé donné au locataire ou sous-locataire, une déclaration écrite comportant l'engagement de satisfaire aux prescriptions de l'arrêté prévu à l'

article 2

Le défaut de déclaration fait obstacle au droit de reprise. Si les propriétaires qui ont exercé le droit de reprise n'occupent pas les locaux pendant un délai minimum de trois ans prévu à l'article 2, ils sont passibles des peines prévues à l'article 32 de l'ordonnance du 11 octobre 1945, à moins qu'ils ne rapportent la preuve de circonstances justifiant de leur bonne foi dans le défaut d'occupation. Art. 6. — Nonobstant toute convention contraire, tout locataire ou sous-locataire d'un local à usage d'habitation ou professionnel qui ne remplit pas les conditions d'occupation suffisante au sens de l'arrêté prévu à l'article 2 peut demander la résiliation de la convention qui le lie, sans indemnité de ce chef. La résiliation est de droit. La demande est adressée au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation prend effet à l'expiration du délai d'un mois à compter du jour de la réception de la lettre recommandée. Art. 7. — La résiliation peut être également demandée dans les mêmes conditions par le bailleur, en cas de décès du locataire et de non-occupation effective du local dans les trois mois du décès par les héritiers ou les ayants droit. En cas de carence de ceux-ci le bailleur peut, sans autre formalité, un mois après l'envoi aux héritiers ou aux ayants droit d'une lettre recommandée avec accusé de réception, faire ouvrir les portes, procéder à un inventaire par ministère d'huissier en présence du commissaire de police ou de son représentant et d'un représentant de l'Administration des domaines. Les meubles sont entreposés à un garde-meubles aux frais de la succession. Art. 8. — Le gouverneur de la Côte française des Somalis peut décider tout regroupement, resserrement ou déplacement des services publics, à l'exception des services militaires, susceptible de dégager des locaux propres à l'habitation. Art. 9. — Sur le territoire de la Côte française des Somalis, aucun local à usage d'habitation ne peut être transformé en local commercial ou industriel ou être affecté au fonctionnement des administrations publiques ou des services d'intérêt public sans autorisation préalable du gouverneur. Art. 10. — Sur le même territoire, aucun bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté, ne peut être démoli sans autorisation, à moins qu'il ne menace ruine et constitue, de ce fait, un danger pour la sécurité publique. L'autorisation de démolir est délivrée par le gouverneur après avis du commandant du cercle intéressé ; sa décision doit intervenir dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande. L'absence de décision dans ce délai équivaut à l'octroi de l'autorisation.

TITRE II. LOGEMENT D'OFFICE. Art. 11. — Le gouverneur de la Côte française des Somalis peut procéder, sur proposition du service du logement, à la réquisition partielle ou totale des locaux à usage d'habitation appartenant aux personnes privées, qui sont vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés, en vue de les attribuer aux personnes visées à l'article 15 ci-après. Ce pouvoir s'étend à la réquisition totale ou partielle des hôtels, pensions de famille et locaux similaires. Si les locaux vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés sont propriété administrative, le gouverneur a le droit d'en disposer en vue de les affecter comme il est dit à l'alinéa 1er du présent article. Art. 12. — Le détenteur d'un local insuffisamment occupé dispose d'un délai d'un mois à compter de l'avis qui lui est adressé par le service du logement, pour abandonner le logement ou pour pourvoir à l'occupation effective des lieux d'une manière conforme aux dispositions du présent décret. Art. 13. — Les attributions d'office effectuées en application de l'article 11 du présent décret ont seulement pour effet de créer au profit des bénéficiaires de l'attribution un titre à une occupation précaire et personnelle des lieux. Le bénéficiaire qui n'occupera pas lui-même, mais fera occuper par autrui un local à lui attribué, sera passible des peines prévues à l'article 32 de l'ordonnance du 11 octobre 1945. Le montant des prestations est fixé par accord amiable entre le bénéficiaire et le prestataire dans la limite du prix licite en matière de loyer ou, à défaut d'accord amiable, selon la procédure définie par le décret du 2 septembre 1939, pris pour l'application aux colonies de la loi du 11 juillet 1938 ; il est réglé directement suivant les usages des lieux au prestataire par le bénéficiaire. Son recouvrement est garanti par le privilège de l'article 2102, premier alinéa, du Code civil. Il en est de même des indemnités dues éventuellement en cas de dommages ayant pu résulter de l'occupation. Toute convention écrite ou, à défaut de convention, toute quittance se rapportant à un logement ayant fait l'objet d'une attribution d'office, doit viser expressément la décision d'attribution correspondante. Au cas où le prestataire et l'occupant se mettent d'accord pour substituer le régime de la location à celui de l'attribution d'office, les intéressés doivent obtenir la levée préalable

de la réquisition. Art. 14. En cas de non paiement par le bénéficiaire d'une attribution d'office du montant des prestations dues, le Gouvernement devra régler au nom du territoire les prestations dues, à charge par lui de se retourner contre le bénéficiaire défaillant, et, le cas échéant, contre les personnes morales publiques ou privées, à la demande desquelles l'attribution d'office a été prononcée. L'Administration peut contester le montant des prestations fixé d'accord entre les parties, mais doit régler sans délai la partie non contestée. Il appartiendra au prestataire, sous peine de déchéance de son recours contre la colonie, après sommation de paiement adressée au bénéficiaire de l'attribution d'office par ministère d'huissier, notifiée au moins huit jours et au plus tard quinze jours après chaque échéance non réglée de la prestation, et restée quinze jours sans effet, de notifier dans les huit jours suivants, au chef du territoire, la défaillance du bénéficiaire. Le gouverneur pourra alors prononcer la déchéance de l'occupant des lieux du bénéfice de l'attribution d'office prononcée en sa faveur; il en avisera le prestataire. Les frais de cette procédure sont à la charge de la colonie qui les recouvre à l'encontre du bénéficiaire. En l'absence d'engagement régulier de location, la colonie est également responsable, à défaut de paiement par le bénéficiaire de l'attribution d'office, des indemnités dues en raison des dommages ayant pu résulter de son occupation, sous réserve de l'observation des délais ci-dessus et des règles concernant l'établissement par les parties aux frais du bénéficiaire, d'un inventaire et d'un état des lieux. Les indemnités sont fixées, à défaut d'accord amiable, selon la procédure prévue par le décret du 2 septembre 1939. Les personnes qui se maintiendraient dans les lieux à expiration du terme de la réquisition ou de la levée de celle-ci seront passibles d'une amende civile qui sera au moins égale au décuple du loyer quotidien par jour de retard sans pouvoir excéder le centuple. Cette amende civile sera prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal civil du lieu de l'immeuble statuant en référé. Celui-ci prononcera, en outre, l'expulsion. Art. 15. — Sont seuls susceptibles de bénéficier des dispositions du présent titre : — les fonctionnaires ainsi que les agents et employés rétribués sur le budget du territoire ; — les personnes employées par des entreprises industrielles ou commerciales indispensables à l'activité économique du port de Djibouti ; — les représentants accrédités des nations étrangères en Côte des Somalis. Art. 16. — L'autorité requérante apprécie la suite à donner aux demandes dont elle est saisie. Les présentes dispositions édictées dans l'intérêt public ne confèrent pas un droit aux pétitionnaires. Le gouverneur de la Côte française des Somalis peut, en outre, mettre fin à tout moment aux logements d'office effectués par lui. Il doit le faire obligatoirement lorsque le bénéficiaire ne jouit pas des lieux paisiblement et en bon père de famille. Le bénéfice de l'attribution d'office cessera également lorsque les conditions suffisantes d'occupation cesseront d'être remplies. TITRE III. SANCTIONS ET

DISPOSITIONS DIVERSES. Art. 17. — Sont rendus applicables au territoire de la Côte française des Somalis les articles 29 à 33 de l'ordonnance n° 45-2394 du 14 octobre 1945. Art. 18. — Quiconque fera volontairement obstacle à la mission des agents du service du logement créé en application de l'article 2 ci-dessus, sera passible de l'amende civile prévue à l'article 33 de l'ordonnance du 11 octobre 1945; cette amende sera prononcée dans les conditions prévues audit article. Art. 19. — Le gouverneur de la Côte française des Somalis est autorisé à déléguer tout ou partie des pouvoirs qu'il détient du présent décret. Art. 20. — Les dispositions du présent décret sont d'ordre public. Sont abrogées toutes dispositions contraires. Art. 21. — Le Ministre de la France d'outre-mer et le Garde des sceaux, ministre de la justice, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française et au Journal officiel de la Côte française des Somalis et inséré au Bulletin officiel du ministère de la France d'outre-mer.

SCHUMAN. Par le Président du Conseil des Ministres : Le Ministre de la France d'outre-mer, Paul COSTE-FLORET. Le Garde des sceaux, Ministre de la justice, André MARIE.