

Décret

Générale

colonial

Décret n° n°2 Le décret portant réglementation des loyers des locaux d'habitation à la Côte française des Somalis,

n°2 Le

Ministère
ACTES DU POUVOIR CENTRAL

Numéro JO
n° 488 du 31/07/1937

Date de publication
29 juin 1937

Date du numéro
31 juillet 1937

VISAS

Le Président de la République française, Vu l'article IS du sénatus-consulte du 5 mai 1854

Sur le rapport du Ministre des colonies et du Garde des sceaux, ministre de la justice

TEXTE INTÉGRAL

Art. 1. — A la Côte française des somalis, les loyers des locaux d'habitation où affectés à l'exercice d'une fonction publique, construits avant le 1 janvier 1936 qui auront tout ou dépassé, à la date de la promulgation du présent décret dans cette colonie, une augmentation de 25 p. 100 par rapport à la valeur locative de l'immeuble au 17 janvier 1936, ne pourront subir de nouvelle augmentation avant le 1^{er} janvier 1940, sauf toutefois dans le cas prévu à l'article 2 ci-dessous, la valeur locative au 1^{er} janvier 1936 est établie d'après le dernier terme payé avant cette date au propriétaire de l'immeuble ou, à défaut de précision sur ce point, d'après les loyers payés à cette époque pour des logements similaires. Art. 2. — Les loyers d'habitation, qui ont dépassé l'augmentation de 25 p. 100 de la valeur locative établie comme il est spécifié précédemment, devront être ramenés à ce Taux, sauf dans les cas où des circonstances particulières, notamment des agrandissements, des améliorations importantes apportées à l'immeuble, des baux de longue durée depuis longtemps acceptés par les preneurs, justifieraient un dépassement. Ces circonstances seront appréciées, en cas de contestation, par l'une des juridictions compétentes indiquées aux articles 1^{er} et 2 du présent décret, qui déterminera, s'il y a lieu ou non, de tolérer une augmentation supérieure à 25 p. 100 et, dans l'affirmative, en fixera le chiffre. Art. 3. — Toute exigence du bailleur, des agents ou le preneur, ou toute convention tendant à imposer au preneur sous une forme indirecte telle que remise d'argent, de valeurs ou de cautionnement, ou reprise de mobilier, ou le prix de location dépassant le prix licite qui est fixé par le présent décret, sera frappé de nullité absolue. Art. 4. — Pour tous les baux et locations verbales postérieurs à la promulgation du présent décret, le bailleur convaincu d'avoir exercé le prix de location tel qu'il devrait être établi par application des dispositions qui précèdent, pourra être condamné à une amende civile au moins égale au triple de la majoration, sans qu'elle puisse dépasser cependant le décuple. Les locataires seront admis, dans les six mois de leur entrée en jouissance, à demander le remboursement desdites majorations. En cas de nouvelle majoration illicite, le tribunal correctionnel sera saisi et le bailleur sera passible des peines prévues à l'article 419 du Code pénal. Art. 5. — Pour toutes les contestations relatives à l'application ou à l'exécution des dispositions du titre 1^{er} du présent décret, sous réserve des dispositions contenues à l'article 1^{er}, la partie la plus diligente saisira par déclaration faite au greffe, le président du tribunal de première instance de Djibouti. Art. 6. — Le Président convoquera, par un billet d'avertissement avec avis de réception, quinze jours au moins à l'avance, les parties, qui comparaitront en personne ou qui pourront se faire représenter ou assister suivant les règles fixées par la législation locale. Le Président aura pour mission de concilier les parties ; il devra dresser procès-verbal, soit de la non-conciliation, soit de l'accord intervenu. Dans ce dernier cas, le procès-verbal sera revêtu de la formule exécutoire,

laute de comparution ou de représentation, ou à défaut de conciliation, le président statue: vu en Chambre de conseil sans autre procédure, Si la décision est rendue par défaut, avis de ses dispositions est transmis par le greffier à la partie défaillante, par billet d'avertissement avec avis de réception, dans les cinq jours du prononcé. L'opposition n'est recevable que dans la quinzaine de la date de la réception du billet d'avertissement ou à défaut d'avis de réception, dans la quinzaine de la notification qui sera faite par huissier. Elle est formée par déclaration au greffe, dont il est donné récépissé. Le billet d'avertissement ou la notification par huissier contiendra mention des délais et de la forme de l'opposition. Les parties intéressées sont prévenues par avis du greffier, avec avis de réception, OU par exploit d'huissier pour la prochaine audience utile, avec un délai minimum de quinze jours francs. La décision qui intervient est réputée conjuguée dans les instances contradictoires, les décisions sont notifiées par le greffier aux parties en cause, par billet d'avertissement, avec avis de réception, dans les vingt jours du prononcé, Art. 7. — Les décisions du Président du tribunal de 13 instance sont susceptibles d'appel devant le tribunal supérieur d'appel de la colonie: les délais, formes et règles d'appel sont ceux fixés par les dispositions de la législation locale. Le recours en cassation n'est pas admis sauf dans le cas de condamnations correctionnelles prévues à l'article 4 du présent décret. Le tribunal Supérieur d'appel de la colonie connaît des recours en annulation formes pour incompetence, excès de pouvoirs ou violation de la loi. Art. 8. — Les contestations entre propriétaires indigènes et locataires indigènes seront de compétence exclusive des tribunaux indigènes de premier degré, avec faculté d'appel devant les tribunaux du second degré, La procédure sera réglée par le décret du 15 avril 1937 réglementant la justice indigène à la Côte française des Somalis. Art. 9. — Les dispositions du présent décret sont d'ordre public: en conséquence, toutes clauses ou conventions contraires, seront réputées nulles de plein droit, Art. 10. — Les locataires, les sous-locataires cessionnaires de baux et tous occupants de bonne foi, même en vertu d'un délai de grâce, de locaux d'habitation, en possession à la date de la promulgation du présent décret auront droit, à partir de cette dernière date et si l'accomplissement d'aucune formalité, à une prorogation de jouissance de deux ans, Art. 11. — N'ont pas droit au bénéfice de la prorogation : 1° Les localitaires, cessionnaires ou sous-locataires avant plusieurs habitations, sauf pour celle constituant leur principal établissement, à moins qu'ils ne justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige, ou que les locaux d'habitation loués par eux, en sus de leur habitation personnelle, sont occupés par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint. 2° Les occupants pour lesquels le logement constitue un des accessoires du contrat de louage de service : 4° Les sous-locataires installés dans les locaux par un locataire, pour la durée de son absence en congé ; 5° Les locataires qui, contrairement aux clauses du bail, ont loué ou loueront la majeure partie des locaux sans l'assentiment écrit du propriétaire, Art. 12. — La prorogation cesse de plein droit dans le cas de départ définitif de la localité, à moins que le locataire se trouve dans la nécessité d'y laisser son conjoint et ses enfants, pour se rendre seul dans le nouveau centre où il est appelé à continuer l'exercice de sa profession, Art. 13. — Le bénéfice de la prorogation reste acquis en cas d'abandon de domicile par le locataire, ou, en cas de décès de ce dernier, aux membres de sa famille légalement à sa charge et occupant déjà l'immeuble. L'exercice du droit de reprise est subordonné aux conditions suivantes : Art. 14. — Le droit à la prorogation prévu ci-dessus ne peut être opposé au propriétaire qui veut reprendre l'immeuble pour le reconstruire, le surélever ou y apporter une transformation importante exigeant l'évacuation. L'exercice du droit de reprise est subordonné aux conditions suivantes : 1° Qu'un préavis de six mois soit donné au locataire congédié : 2° Que les travaux de reconstruction ou autres soient commencés dans les six mois qui suivent l'évacuation des lieux par le locataire. Faute de satisfaire à cette dernière obligation, le propriétaire sera tenu, envers le locataire évincé, au parement, pour privation justifiée de jouissance, d'une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant du loyer annuel. Art. 15. — Le droit de reprise appartient également, sous la condition d'un préavis de six mois, au propriétaire qui veut reprendre l'immeuble pour l'occuper par lui-même, ou faire occuper par son conjoint ou par ses ascendants ou descendants. Le propriétaire qui fera occuper l'immeuble par d'autres personnes que les bénéficiaires désignés ci-dessus ou qui n'occupera pas lui-même ou ne fera pas occuper l'immeuble par lesdits bénéficiaires pendant une durée de deux ans au moins à partir de la date d'évacuation des lieux par le locataire, sera tenu, envers ce dernier, au paiement, pour privation injustifiée de jouissance, d'une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant du loyer annuel. Art. 16. — Le droit de reprise n'est pas opposable aux personnes énumérées dans l'article 6 de la loi du 1^{er} avril 1926, modifiée par la loi du 29 juin 1929, Art. 17. — Les préavis visés aux articles précédents devront être faits par acte extrajudiciaire et indiquer avec précision et à peine de nullité, le ou les motifs légitimes qui justifient l'exercice du droit de reprise. Art. 18. — Les propriétaires contre lesquels seront prononcées les sanctions prévues aux articles 14 et 15 ci-dessus pourront, en outre, être condamnés à une amende civile dont le montant n'excédera, en aucun cas, le triple de l'indemnité allouée aux locataires évincés. En cas de récidive, les tribunaux correctionnels saisis, soit directement par la partie lésée, soit par le ministère public agissant même d'office, prononceront une amende qui ne pourra être supérieure au montant du triple du loyer annuel ni inférieure à 100 francs. Art. 19. — Les dispositions des articles ci-dessus relatives tant à la prorogation qu'au droit de reprise, sont applicables à tous les locaux d'habitation, quelle que soit la date de leur construction. Art. 20. —

Aucun local à usage d'habitation ne pourra, même par reconstruction être transformé en établissement de spectacles publics ou de danses où en local commercial ou industriel avant le 1^{er} janvier 1941. Toute infraction à la présente disposition constitue une contravention poursuivie en vertu du paragraphe 15 de l'article 471 du Code pénal, Le juge devra ordonner la réaffectation des lieux en locaux d'habitation dans les délais qu'il impartira. Art. 21. — Le Ministre des colonies et le Garde des sceaux, ministre de la justice, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret

albert lebrun par le président de la république **marius moutet** ministre des colonies