

Ordonnance

Générale

modern

Ordonnance n° 79-006/PR portant réglementation des loyers des locaux » en dur « .

n° 79-006/PR

Ministère
MINISTÈRE DE LA JUSTICE

Date de publication
24 janvier 1979

Numéro JO
n° 3 du 10/07/1979

Date du numéro
10 juillet 1979

INTRODUCTION

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE, CHEF DU GOUVERNEMENT

VISAS

VU les lois constitutionnelles n°s LR/77-001 et 77-002 en date du 21 juin

VU l'ordonnance n°s LR/77-008 du 30 juin 1977

VU la délibération n° 229/7e L du 28 décembre 1971

SUR proposition du ministre des Finances

LE Conseil des Ministres entendu en sa séance du 18 janvier 1979;

TEXTE INTÉGRAL

Article 1er

- Les loyers des constructions en matériaux durs détaillées ci-dessous sont bloqués jusqu'à nouvel ordre au montant qu'ils avaient atteint à la date de publication de la présente ordonnance
- Locaux à usage d'habitation à l'exception des hôtels et pensions de famille
- Locaux à usage professionnel sans caractère commercial et industriel
- Locaux pris en location par une personne morale de droit public pour y installer des services ou des agents
- Locaux pris en location par des personnes morales exerçant une activité désintéressée, notamment par des associations déclarées et des syndicats professionnels
- Locaux pris en location par des entreprises commerciales ou industrielles à usage exclusif d'habitation pour leur personnel. Le régime des loyers des logements construits et financés par des sociétés d'État ou d'économie mixte reste soumis aux dispositions particulières qui les concernent.

Article 2

- La preuve du montant du loyer pourra se faire par tous moyens. Toutefois quand il existe un contrat écrit il sera préféré aux autres moyens de preuve tels que le témoignage, etc.

Article 3

- Les dispositions de la présente ordonnance ne s'appliquent pas aux immeubles neufs pendant une période de cinq ans. Ainsi qu'aux biens immobiliers religieux (BIEN WAQF) qui feront l'objet d'un texte particulier très prochainement. Sont considérés immeubles neufs ceux dont la date d'achèvement des travaux est postérieure au 1er janvier 1979. Toutefois cet avantage ne bénéficiera pas aux immeubles qui n'auront pas été construits selon les règles de l'art après constat fait par le Ministère des Travaux publics. SECTION II – INFRACTIONS ET

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 4

- Toute exigence du bailleur ou de ses préposés, toute convention tendant à imposer au preneur, même sous forme indirecte (remise d'argent, reprise de mobilier, fourniture de service, etc.), un prix de location supérieur au prix bloqué sera frappé de nullité absolue. Le Ministère public pourra prendre l'initiative de faire déclarer cette nullité.

Article 5

- Toute personne qui aura frauduleusement exigé des sommes supérieures au loyer bloqué pour un local donné sera punie d'une peine de 100 000 à 500 000 francs Djibouti d'amende et d'un emprisonnement de 1 mois à 1 an ou de l'une de ces deux peines seulement. Elle pourra être passible, en outre, d'une amende civile égale au moins au triple et au plus à dix fois la majoration illicite. Le tout sans préjudice du droit de répétition pour les sommes dûment perçues, lequel droit sera, dans tous les cas, reconnu aux preneurs , et de tous les dommages et intérêts qu'il appartiendra à ceux-ci de réclamer éventuellement. Le Ministère public pourra poursuivre , d'office l'application de l'amende civile ci-dessus édictée. Cette amende sera prononcée par la juridiction compétente du lieu de l'immeuble.

Article 6

- Seront également punis de peines prévues à l'article 5 ci-dessus tous preneurs ou occupants convaincu d'avoir offert des sommes supérieures au loyer bloqué pour un local.

Article 7

- Le propriétaire pourra résilier le bail seulement dans les cas prévus par les articles 14 à 17 de la délibération 29/7e L du 28 décembre 1971, c'est-à-dire d'une part quand il a obtenu une autorisation administrative de reconstruire, sur élever ou modifier l'immeuble, et d'autre part quand le propriétaire veut reprendre pour se loger ou pour loger un conjoint ou ses parents ou alliés au premier degré. Le Ministère public devra vérifier l'existence des travaux ou l'exactitude du relogement du propriétaire ou de ses parents. Si cette vérification s'avère négative il devra poursuivre de lui-même l'annulation de la résiliation.

Article 8

- Le Gouvernement proposera ultérieurement une réglementation complète des loyers par catégorie d'immeubles.

Article 9

- Le présent texte abroge les dispositions contraire précédentes.

Article 10

- La présente ordonnance sera applicable dès publication qui interviendra selon la procédure d'urgence.

par le président de la République

HASSAN GOULED APTIDON