

SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

N° 4395 Lég

Loyer.

D^er N° 4395 Lég; Aff. : Loyer

Mod. 125. — A4 04461 — Mallette et Raton (12-38). — 3.000 ex. in-4° double. — Raisin orange parcell. 40 Kg.

Service central: Consult^m Agent

Région: Est

OBJET DE LA CONSULTATION

M. Hamequin Maximilien
di Margut. Frémy - (Andenne).

Loyer - Briaris de vigne - Preuve
du bail

658

Références :

Observations :

12

août

A.G.

4.395 Leg

Monsieur HANNEQUIN Maximilien

Employé de Chemin de Fer

à MARGUT-FROMY (Ardennes).

Comme suite à votre lettre du 5 courant, je vous indique ci-dessous les renseignements que vous m'avez demandés :

I - En ce qui concerne les conditions dans lesquelles vous pourrez vous libérer de toutes vos obligations de locataire vis-à-vis de votre bailleur actuel.

Si, comme vous le dites, les usages locaux applicables à Margut-Fromy précisent que les locations faites sans écrit sont censées conclues pour une durée indivisible d'une année avec faculté réciproque de résiliation le 25 avril, votre bailleur est fondé à refuser toute résiliation avant le 25 avril 1940 et est en droit de réclamer, avant votre départ des lieux, le paiement de tous les loyers à échoir à cette date.

J'attire, au surplus, votre attention sur la nécessité pour vous de notifier votre congé au bailleur (par lettre recommandée ou par exploit d'huissier), en respectant le délai de préavis fixé également par l'usage des lieux. Vous pourrez, en vous adressant au Secrétariat de la Mairie, connaître l'importance de ce délai de préavis; s'il est de 6 mois, par exemple, votre notification de congé devra parvenir au locataire principal avant le 25 octobre 1939.

Bien entendu, il vous est toujours possible de demander à votre bailleur de mettre fin à votre location à une date quelconque antérieure au 1^{er} avril 1940, moyennant, au besoin, le versement par vous d'une indemnité forfaitaire et définitive de résiliation. Si le locataire principal accepte une telle solution et se borne à vous réclamer une faible indemnité de résiliation, j'estime que, de votre côté, il serait de votre intérêt d'accepter un tel règlement, puisque, ainsi qu'il est dit ci-dessus, vous pouvez, même en donnant congé immédiatement, être juridiquement contraint de verser tous les loyers à courir jusqu'au 25 avril 1940.

Par contre, si le locataire principal refusait toute résiliation anticipée, la meilleure solution pour vous serait d'attendre le 25 avril 1940, date d'expiration normale de votre location en cours, avant d'occuper le nouveau logement que vous avez en vue.

II - En ce qui concerne le droit, pour le locataire principal, de ne sous-louer qu'une partie de l'immeuble et d'imposer au sous-locataire des conditions de prix autres que celles figurant au bail primitif.

Exception faite de lois spéciales inapplicables à votre cas, les auteurs spécialistes des questions de loyer et la jurisprudence ont toujours admis que, sous l'empire du droit commun, la sous-location pouvait être totale ou partielle et consentie à d'autres conditions que le bail primitif. (Conf. Rép. prat. Dalloz, v° Louage, n° 967 et s. Baudry-Lacantinerie et Wahl t.I, n° 1072 et s.; Aubry et Rau t.5 § 368 - 1° p.333 note 2bis).

En matière de louage, la convention fait la loi des parties et les conditions acceptées par celles-ci, tant en ce qui concerne le prix du loyer que la consistance des lieux, s'imposent aux bailleur et preneur pendant toute la durée de la location.

Il ne vous est donc pas possible actuellement de demander une réduction du prix en invoquant le fait que le chiffre de votre loyer est supérieur à celui payé par le locataire principal ou propriétaire. De même, vous ne pouvez exiger une extension de votre droit de jouissance sur la grange, le verger et la totalité du jardin puisqu'il a toujours été entendu que ces immeubles n'étaient pas compris dans votre sous-location.

LE CHEF DU CONTENTIEUX,

Signé : de CAQUIERAY

Hél

A.G.

N° 4395 Leg

Vu

by

Monsieur HANNEQUIN Maximilien
Employé de Chemin de fer
à MARGUT-FROMY (Ardennes)

*Mme Remise
Mme
S.V.T.*

Comme suite à votre lettre du 5 courant,
je vous indique ci-dessous les renseignements que
vous m'avez demandés:

I - En ce qui concerne les conditions dans les-
quelles vous pourrez vous libérer de toutes vos
obligations de locataire vis-à-vis de votre bail-
leur actuel .

Si, comme vous le dites, les usages
locaux applicables à Margut-Fromy précisent que
les locations faites sans écrit sont censées ~~faites~~
pour une durée indivisible d'une année avec faculté
réciproque de résiliation le 25 Avril, votre
bailleur est fondé à refuser toute résiliation
avant le 25 Avril 1940 et est en droit de réclamer,
avant votre départ des lieux, le paiement de tous
les loyers à échoir à cette date.

J'attire, au surplus, votre attention
sur la nécessité pour vous de notifier votre congé

1218

au bailleur (par lettre recommandée ou par exploit d'huissier) en respectant le délai de préavis fixé également par l'usage des lieux. Vous pourrez, en vous adressant au Secrétariat de la Mairie, connaître l'importance de ce délai de préavis; s'il est de 6 mois, par exemple, votre notification de congé devra parvenir au locataire principal avant le 25 ~~mai~~ Octobre 1939.

Bien entendu, il vous est toujours possible de demander à votre bailleur de mettre fin à votre location à une date quelconque antérieure au 1er Avril 1940, moyennant, au besoin, le versement par vous d'une indemnité forfaitaire et définitive de résiliation. Si le locataire principal accepte une telle solution et se borne à vous réclamer une faible indemnité de résiliation, j'estime que, de votre côté, il serait de votre ~~intérêt~~ intérêt d'accepter un tel règlement, puisque, ainsi qu'il est dit ci-dessus, vous pouvez être juridiquement contraint de verser tous les loyers à courir jusqu'au 25 Avril 1940.

+
*même en demandant
un^te immédiatement*

Par contre, si le locataire principal refusait toute résiliation anticipée, la meilleure solution pour vous serait d'attendre le 25 Avril 1940, date d'expiration normale de votre location en cours, avant d'occuper le nouveau logement que

vous avez en vue.

II - En ce qui concerne le droit, pour le locataire principal, de ^{ne} sous-louer qu'une partie de l'immeuble et d'imposer au sous-locataire des conditions de prix autres que celles figurant ~~bail~~ au primitif.

Exception faite de lois spéciales inapplicables à votre cas, les auteurs spécialistes des questions de loyer et la jurisprudence ont toujours admis que, sous l'empire du droit commun, la sous-location pouvait être totale ou partielle et consentie à d'autres conditions que le bail primitif. (Conf. Rép. prat. Dalloz, V^e Louage, n°967 et s. ; Baudry-Lacantinerie et Wahl t. 1, n°1072 et s. ; Aubry et Rau t. 5, § 368 -1^e p.333 note 2^{bis}) fait la loi
En matière de louage, la convention des parties et les conditions acceptées par celles-ci, tant en ce qui concerne le prix du loyer que la consistance des lieux s'imposent aux bailleur et preneur pendant toute la durée de la location.

Il ne vous est donc pas possible actuellement de demander une réduction du prix en invoquant le fait que le chiffre de votre loyer est supérieur à celui payé par locataire principal ou propriétaire. De même, vous ne pouvez exiger une extension de

votre droit de jouissance sur la grange, le verger et la totalité du jardin puisqu'il a toujours été entendu que ces immeubles n'étaient pas compris dans votre sous-location.

Le Chef du Contentieux,

A. g. A. 295 ^{log}

M^e Hamelin Maximilien

Employé du Chemin de fer

Margut-Troncy
— (Andenne)

Comme suite à votre note lette
du 5 mars, je vous indique ci-dessous
les renseignements que nous avons demandés:

I. On a pris comme les conditions dans
lesquelles nous pourrez nous libérer de
toutes obligations du locataire vis-à-vis de notre
bailleur actuel.

Si, comme nous le dit, les usages
locaux applicables à Margut-Troncy prévoient
que les locataires faites sans écrit sont
considérés faits pour une durée indéfinie
d'une année avec faculté réversible de
réiliation le 25 avril, notre bailleur est
permis à refuser cette résiliation de notre
locataire avant le 25 avril 1945 et est en
droit de réclamer, après notre départ des
lieux, la paient de tous les loyers à

III

au parvis tel que recommandé l'—
fistine que nous fournis, de notre côté, il paraît de
d'accorder un tel résultat, puisque, de toute fa
çon qu'il est dit ci-dessous nos pouvoirs éta
tendent entièrement à renier les lo
gues à cause qui je suis en droit d'ho.

Par contre, si le locataire principal
se montre intempestif et refuse tout rétablissement
au bout de six mois sans solution que nous aurons
d'attendre le 25 juillet 1940, soit d'après la
renouvelée de notre location en cours, avons
d'accepter la nouvelle législation que sera mise en place.

II En ce qui concerne le droit, pour le locataire
principal, de 100 francs locaux figurant dans la
clause de renouvellement de la location, nous
nous portons sur qu'une partie de l'assiette
et de faire de ce et d'imposer au nouveau locataire
de conditions qui ne sont autres que celles figurant au
bail précédent.

Le deuxième point est la question de
loyer et la jumière n'est pas toujours reconnue
admissible dans le droit communautaire. Le locataire
peut être tenu à une jumière et garantie à d'autres conditions que celles
mentionnées. (cf. art. 1^o Régulation portant loi sur le louage n° 967)

1^o o. Baudry-Lacoste et Wohl L. 1. n° 1.072 ss.
Baudry et Balle L. 5. § 568-1^o f. 333 note 2^o)

1^o Exemption faite de l'application de l'application à notre cas,

On matin de tout ~~usage~~, le comité fait la loi des parties ~~de la~~^{de la} au moment de cette entente en ~~jouissance~~ non ~~ayant~~ accepté d'accord pour les deux les parties sont convenues d'un prix et d'une et le comité accepté par le club à la bâtière de la personne. tant qu'il en sera le pris du loyer que la comité de la bâtière exigera l'entretien de la bâtière et en échange il fait que cette bâtière est supérieure à celle payé par la bâtière à l'autre. de même sans ne faire que exiger une rétribution de cette bâtière de jouissance sur la bâtière de jardins, le grandement et le bâtière de jardins pourra à l'avenir être entendue que ce comité n'aura pas confié son bâtière à l'autre.

Il ne sera pas alors que le comité a obtenu de demander une rétribution de pris ~~en son extension~~ et cette bâtière de jouissance ~~en son extension~~ et en échange il fait que cette bâtière est supérieure à celle payé par la bâtière à l'autre. de même sans ne faire que exiger une rétribution de cette bâtière de jouissance sur la bâtière de jardins, le grandement et le bâtière de jardins pourra à l'avenir être entendue que ce comité n'aura pas confié son bâtière à l'autre.

L'acte le 25

II eschari jingn'ā utti dati.

J'attire, au surplus, votre attention
sur la nécessité pour vous de notifier votre
congé au maître (par lettre recommandée ou
par dépôt d'huissier) en respectant le délai de
précis fixé également par l'usage des lieux. Vous
pourrez, en vous adressant au secrétaire de la
Mairie, renseigner l'importance de ce délai de
précis; s'il est de 6 mois, par exemple, votre
notification de congé sera faite au maître
au moins quinze jours avant le 25 octobre 1939.

Si je vous entends, il nous faudra faire pour la
d'accord d'aujourd'hui une solution à notre position
à votre position. Je vous envoie une note
le 19 avril 1940, où je vous propose de faire la
solution suivante : si, au contraire de ce que je
vous ai dit, cette résolution est acceptée par les
deux principes, alors, d'autre part, à condition que
bonne moyennant que l'avis de résolution soit
bon d'une échancrure parfaitement satisfaisante de
résolution. Si vous êtes d'accord avec cette résolution,
acceptez-la tout de suite et nous serons plus en état
d'accorder si le bataillon principal accepte une
telle solution et ne forme à votre volonté une
faible résistance à votre résolution, je vous proposerai
de demander à votre bataillon d'accepter de mettre
fin à votre bataillon à une

Temps à ma disposition. À celui-ci j'aurais à faire directement au propriétaire.

Tondriez. Vous me faire connaître la meilleure marche à suivre de façon à être coupé de toutes difficultés possibles pour pouvoir prendre possession le plus tôt possible de mon nouveau logement.

De plus a titre de renseignements, le sous locataire a. t. il le droit de se repartir ^{soi} la moitié du jardin, la grange, quiner à four, verger en ne payant que 125^{fr} de location au propriétaire.

Nota : la location des loyers à Margut Tramy suivant les lois de Village, marché du 25 avril au 25 avril

Dans l'attente d'apporter satisfaction auprès de vous, recevez Monsieur l'expression de mes sincères salutations.

Hannequin

adresse :

Hannequin Maximilien
Employé de chemins de fer (SNCF)
à Margut Tramy -
Ardenne

M. H. H. 7-8-89
A