

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

N°

4406^R

Service Central:

Agent

Région:

Ouest

OBJET DE LA CONSULTATION

Bail - Congé donné par un agent
changement de résidence - Observation
du délai de préavis - Droits d'enregistre-
ment.

M. Baglan - Employé au S.F.S.
35. Rue du Bauf. Dieppe (S. Inf)

Références :

Observations :

D^{er} N° 4406 R, Aff. :

Dieppe le 12/8/39

M. Monjig 89
16-8-39
Monsieur



Voici mon cas et espère que grâce à
votre service il sera tiré au clair.

Je suis parti de Segré (Maine et Loire)
le 1^{er} Mai de cette année pour rejoindre
Dieppe où l'on m'avait déplacé.
A Segré j'habitais un logement dans
lequel j'étais rentré sur une simple
location verbale; sans engagement
ni bail, on m'avait simplement sti-
puler que le loyer était de 105 francs
par mois. Je l'habitais depuis 2
ans lorsque le 15 Avril de cette
année j'appris ma mutation pour

Dieppe. J'en averti aussitôt mon
propriétaire, rejoignait mon poste le 24
Avril à Dieppe et je déménageais le 1^{er}
Mai -

Il faut vous dire que, en 2 ans j'ai par
les fantaisies de mon propriétaire, payé
d'abord au mois ensuite 6 mois et enfin
pour finir sous les 3 mois, je devais lui
envoyer l'argent par la poste et n'ai
que mes factures comme quittances.

J'avais trouvé deux successeurs pour
repandre le logement, mais après mon
départ le propriétaire voulant leur
imposer un loyer, ils n'ont pu faire
affaire et de ce fait mon propriétaire
m'a écrit en me réclamant les loyers
de Mai et Juin date à laquelle il a pu
louer à nouveau. Il me menace

des tribunaux et de faire arrêter mes
appointements si je ne m'exécute
pas, de plus il me réclame des droits
d'enregistrement maintenant que je suis
parti, il faut vous dire que sur cette
question il n'était pas en règle et
qu'il vient de payer une forte amende,
d'où sans doute toute sa colère.

J'ai en ma possession une lettre d'un huissier
de Segre (qui avait eu à faire avec mon pro-
priétaire) me disant que je ne devais pas
subir la majoration de 10% de la loi
Laval, mais pour être en bon terme
avec mon logeur, je l'avais quand même
subit ~~l'augmentation~~ et depuis Janvier
payais 116,55 par mois -

Je m'en rapporte à vous pour savoir ce que
je dois faire et merci d'avance

M^r Baglan (employé au service
S.C.S. matricule 13.061
35 rue du Boeuf à

Dieppe
S. Inf.

18 Août

A.G.

4.406^R

Monsieur BAGLAN,
35 rue du Boeuf à DIEPPE. (Seine-Inf^{re})

En réponse à votre lettre du 12 Août 1939, je vous informe qu'à défaut d'une clause spéciale et précise insérée dans l'engagement de location, votre changement de résidence administrative ne vous permet pas de donner congé sans respecter les délais de préavis fixés par les usages locaux (Aubry et Rau T.V. N° 369 1° p. 344 - Guillouard t. I n° 391 R.P. V° Louage n° 417).

Votre location étant faite sans écrit, vous ne pouvez donc, aux termes de l'article 1736 du Code civil, donner congé à votre propriétaire qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

Vous pourrez, d'ailleurs, vous adresser au Secrétariat de la Mairie de Segré, pour connaître la durée du délai-congé prévue par l'usage local.

A cet égard, je vous signale qu'en l'absence de dispositions contraires dans lesdits usages, ce délai commence

à courir, non du jour où le congé a été donné, mais du jour de l'expiration du terme commencé.

Le congé ne peut, en effet, être donné que pour l'une des périodes fixées par l'usage pour le renouvellement des locations.

Il importe peu, en conséquence, que le prix soit payable à d'autres époques qu'aux termes d'usage, et, notamment, au mois, au trimestre ou au semestre.

En l'espèce, si votre congé n'a pas été donné en conformité des usages, votre propriétaire est fondé à exiger le montant du loyer correspondant à la durée de la période de préavis pendant laquelle il n'a pas reloué.

Dans tous les cas, vous ne sauriez faire un grief à votre bailleur de n'avoir pas reloué à n'importe quelles conditions immédiatement après votre départ.

Le propriétaire a, en effet, le droit absolu de choisir ses locataires et il ne saurait être tenu d'accepter un candidat présenté par le locataire sortant, si cette candidature ne paraît pas lui fournir toutes les garanties qu'il est en droit d'exiger.

Enfin, en ce qui concerne les droits d'enregistrement réclamés, je vous signale que l'enregistrement est obligatoire pour les locations verbales consenties suivant l'usage des lieux ou pour une durée dépassant trois ans et dont le prix excède 2.000 francs à Paris et 1.000 francs

dans toutes les autres localités (art. 95 C.E.).

L'article 94 du Code de l'Enregistrement précise que

"lorsqu'il n'existe pas de conventions écrites constatant une mutation de jouissance de biens immeubles, il y est suppléé par des déclarations détaillées et estimatives dans les trois mois de l'entrée en jouissance.

"Lorsque la location est faite suivant l'usage des lieux, la déclaration en contiendra la mention. Les droits d'enregistrement deviendront exigibles dans les vingt jours qui suivront l'échéance de chaque terme et la perception en sera continuée jusqu'à ce qu'il ait été déclaré que le bail a cessé ou qu'il a été résilié.

"La déclaration doit être faite par le bailleur qui sera tenu du paiement des droits, sauf son recours contre le preneur. Néanmoins les parties restent solidaires pour le recouvrement du droit simple."

LE CHEF DU CONTENTIEUX,

Signé : de CAQUERAY

H

4 pelures

Vu
⚡

A.G.

Monsieur BAGLAN

35 Rue du Boeuf

DIEPPE (Seine Inférieure)

4.406 R

M. de Ruvier
18/8/39
⚡

En réponse à votre lettre du 12 Août 1939, je vous informe qu'à défaut d'une clause spéciale et précise insérée dans l'engagement de location, votre changement de résidence administrative ne vous permet pas de donner congé sans respecter les délais de préavis fixés par les usages locaux. (Aubry et Rau T.V.N° 369 I° P.344- Guillouard T.I n°391 R.P. V° Louage N° 417.)

Votre location étant faite sans écrit, vous ne pouviez donc, aux termes de l'article 1736 du Code Civil, donner congé à votre propriétaire qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

Vous pourrez, d'ailleurs, vous adresser au Secrétariat de la Mairie de Segré, pour connaître la durée du délai-congé prévue par l'usage local.

A cet égard, je vous signale qu'en l'absence de dispositions contraire, dans les dits usages, ce délai commence à courir, non du jour où le congé a été donné, mais du jour de l'expiration du terme commencé.

Le congé ne peut, en effet, être donné que pour l'une des périodes fixées par l'usage pour le renouvellement des locations.

Il importe peu, en conséquence, que le prix soit payable à d'autres époques qu'aux termes d'usage, et, notamment, au mois, au trimestre ou au semestre.

En l'espèce, si votre congé n'a pas été donné en conformité des usages, votre propriétaire est fondé à exiger le montant du loyer correspondant à la durée de la période de préavis pendant laquelle il n'a pas reloué.

Dans tous les cas, vous ne sauriez faire un grief à votre bailleur de n'avoir pas reloué à n'importe quelles conditions immédiatement après votre départ.

Le propriétaire a, en effet, le droit absolu de choisir ses locataires et il ne saurait être tenu d'accepter ~~n'importe quel~~ candidat présenté par le locataire sortant, si cette candidature ne paraît pas lui fournir toutes les garanties qu'il est en droit d'exiger.

Enfin, en ce qui concerne les droits d'enregistrement, ^{réclamés,} je vous signale que l'enregistrement est obligatoire pour les locations verbales consenties suivant l'usage des lieux ou pour une durée dépassant trois ans et dont le prix excède 2.000 francs à Paris et 1.000 frs dans toutes les autres localités. (art. 95 C.E.)

L'article 94 du Code de l'Enregistrement précise que " Lorsqu'il n'existe pas de conventions écrites constatant une mutation de jouissance de biens immeubles, il y est suppléé par des déclarations détaillées et estimatives dans les trois mois de l'entrée en jouissance.

"Lorsque la location est faite suivant l'usage des lieux, la déclaration en contiendra la mention. Les droits d'enregistrement deviendront

"exigibles dans les vingt jours qui suivront l'échéance de chaque terme et la perception en sera continuée jusqu'à ce qu'il ait été déclaré que le bail a cessé ou qu'il a été résilié.

"La déclaration doit être faite par le bailleur qui sera tenu du paiement des droits, sauf son recours contre le preneur. Néanmoins les parties restent solidaires pour le recouvrement du droit simple."

~~Ce droit est, actuellement, de 1,10 %.~~

LE CHEF DU CONTENTIEUX.