

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

D^{re} N° 4.395^{leg}; Aff. : *Cogues*

N° 4.395^{leg}

Cogues

658

~~Service Central~~ : *Caumont^m Agent*

Région : *Est*

OBJET DE LA CONSULTATION

*M. Hammequin Maximilien
à Margut-Frenoy - (Ardennes).*

*Cogues - Prénais de craye - Service
du bail*

Références :

Observations :

12 août

A.G.

4.395^{Leg}

Monsieur HANNEQUIN Maximilien

Employé de Chemin de Fer

à MARGUT-PROMY (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-Promy 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 2^{bis}).

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 CAQUERAY

4/12/40

Va
ly

A.G.

N° 4395 Leg

Monsieur HANNEQUIN Maximilien

Employé de Chemin de fer

à MARGUT-FROMY (Ardennes)

Mme Bonnie
Monsieur
v.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 ^{conclues} ~~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

12/8

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 ~~oct~~ 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
le congé 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 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. 1, n°1072 et s. ; Aubry et Rau t. 5, § 368 -1° p.333 note 2^{bis})

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 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,

H. G. N. 295 ¹² / 29

M^e Hamelin Maxime
Employé de Chemin de fer
Margut-Fronny
(Andennes)

Bonne suite à votre ~~not~~ lettre
du 5 mars, je vous indique ci-dessous
les renseignements que vous m'avez demandés :

Il va de soi comme les conditions dans
lesquelles nous pourrions vous libérer de
toutes ^{nos} obligations de location vis-à-vis de votre
bailleur actuel.

Si, comme vous le dites, les usages
locaux applicables à Margut-Fronny précisent
que les locations faites sans écrit sont
censées faites pour une durée indéfinie
d'une année avec faculté réciproque de
résiliation le 1^{er} avril, votre bailleur est
fondé à ~~révoquer~~ toute résiliation de votre
location avant le 1^{er} avril 1960 et est en
droit de réclamer, avant votre départ des
lieux, le paiement de tous les loyers à

se pourrait être sans recommander d'accepter que nous pourrions, de notre côté, il paraît de d'accepter son règlement, puisque, de toute façon ainsi qu'il est dit ci-dessus nous pourrions être juridiquement certains de recevoir les 500,000 francs à court terme jusqu'en et fin 1940.

de la même

Par contre, si le bœuf juridique de notre intervention refusait toute négociation avec le fmi, la meilleure solution pour nous serait d'attendre le 25 mai 1940, date d'expiration nouvelle de notre bœuf en cours, avant d'accepter la nouvelle loi sur les changes en vue.

II On a en effet consacré le droit, pour le bœuf juridique, de ^{part} donner lieu à l'immobilisation ~~sur sa~~ ~~réserve~~ ~~par~~ ~~droit~~ ~~de~~ ~~justice~~ ~~personnelle~~ ~~ou~~ ~~sans~~ ~~faute~~ ~~de~~ ~~qu'~~ ~~une~~ ~~partie~~ ~~de~~ ~~l'immeuble~~ et de faire de son et d'imposer au sous-bœuf des conditions de prix autres que celles figurant au bail primitif.

+ Les auteurs, précités des questions de droit et la jurisprudence n'ont pas toujours ~~reconnu~~ ~~admis~~ ~~qu'~~ ~~un~~ ~~droit~~ ~~commun~~, ~~consuetudinaire~~ ~~pourrait~~ ~~être~~ ~~lié~~ ~~ou~~ ~~justifié~~ ~~et~~ ~~renvoier~~ ~~à~~ ~~d'autres~~ ~~conditions~~ ~~que~~ ~~le~~ ~~bail~~ ~~primitif~~. (cf. Conf. Répertoire juridique t. 12 p. 1045 n. 1072 et s.)

v. o. Baudry-Lacantinerie et Wohlf t. 1. n. 1072 et s. Aubry et Rau t. 5. § 568-1^o p. 333 note 2^{bis})

! Exception faite de la loi spéciale applicable à notre cas,

IV

En matière de ~~total~~ ^{brève} louage, la convention
fait la loi des parties ~~et est un moment de~~
~~notre intérêt en jouissance, non ayant accepté~~
~~d'occuper les lieux les parties sont convenues d'un~~
~~prix et d'un terme et les conditions acceptées par l'une ou l'autre~~
~~parties et le possesseur, tant en ce qui concerne le~~
~~prix du loyer que la conservation des lieux et les~~
~~conditions à régler les rapports du bailleur à l'égard~~
~~du bailleur et peuvent former tout le droit de~~
~~la location.~~

Il ne vous est donc pas possible de demander
une réduction du prix ~~ou une extension~~
~~de votre droit de jouissance, un prétendu q~~
~~un~~
invoquant le fait que votre loyer est supérieur à
celui payé par le locataire ~~de la même~~
de même vous ne pouvez exiger une réduction de votre droit
de jouissance pour le ~~tableau~~ ^{la grange} du jardin, la grange,
la serre et le tableau du jardin puisqu'il a toujours
été entendu que ces immeubles n'étaient pas compris dans
votre bail.

à l'usage de «

II
s'échouera jusqu'à cette date.

J'attire, en outre, votre attention sur la nécessité pour vous de notifier votre congé au haut-commissaire (par lettre recommandée ou par exploit d'huissier) en respectant le délai de préavis fixé également par l'usage des lieux. Vous pourriez, en vous adressant au secrétaire 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 plus tard le 15 octobre 1939.

Bien entendu, il vous est toujours possible de vous adresser au haut-commissaire pour lui faire connaître votre intention de résiliation avant la date d'expiration au 1^{er} avril 1940, si cette demande de résiliation est acceptée par le locataire principal. Ainsi, d'autre part, à défaut de tout moyen, au lieu de le réserver par voie de maichement parfait ou de fin de résiliation. Avez-vous cette possibilité de résiliation, me parait-elle être écartée et me serait-elle opposée à un certain point si le locataire principal accepte ma telle solution et se borne à vous retourner une faible indemnité de résiliation, je vous engage

de demander à votre bailleur d'accepter de remettre fin à votre location à vous

temps à ma disposition. A celui-ci j'aurais à faire directement au propriétaire.

1 (9) voudriez-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.

2 (9) De plus, à titre de renseignements, le sous-locataire a-t-il le droit de se réfer^{er} la moitié du jardin, la grange, puits à feu, verger en ne payant que 125^{fr} de location au propriétaire

Nota: la location des loyers à Margot Tromy sui par les lois de village, marché du 25 avril au 25 avril

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

Hannequin

adresse:

Hannequin Maximilien
Employé de chemins de fer (SNCF)
à Margot Tromy -
Arvennes

~~M. Les iris~~
7-8-89