

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

N° 4429 H^e

Bail à loyer.

Service Central : Services Financiers

Division centrale de la Comptabilité
Région : Comptabilité et Contrôle
de Recettes

OBJET DE LA CONSULTATION

Locations conclues par les agents de villers,
obligés de quitter villers pour Trouville, par suite de
leur rapatriement sur cette localité.

Possibilité d'une résiliation des locations supérieures
à 1 mois ?

" d'obtenir une réduction des prix des
locations fixés exorbitamment par les intéressés ?

Références :

Observations :

LISTE DU PERSONNEL CANTONNE à VILLERS-sur-MER AYANT LOUE CHEZ
DES PARTICULIERS

Noms et Prénoms	Grade	Service	Montant de l'engagement ou de la somme versée	Observations
M. MARMAIN	Ch. de Gr.	Amsterdam	400 frs pour septembre	
M. ROUSSEL	Employé	Amsterdam	1.250 frs pour 3 mois	
Mme ROBOANNE	Employé	Bercy	600 frs pour septembre	
M. CHASSIN	Ch. de Bur.	Bercy	1.210 frs (17.10 - 31.12)	
M. RENARD	Employé	Bercy	471 frs pour septembre	
Melle BELFORT	Empl. Ppale	Bercy	490 frs pour septembre	
M. TOUVENOT	Empl. Ppal	Bercy	630 frs pour septembre	
M. ROBERT	Ch. de Gr.	Bercy	400 ^f pour septembre	
M. CORNET	S/Ch. Bur.	Chateau-Landon	400 frs pour septembre	
Mme PATUSSET	Employée	Chateau-Landon	340 frs pour septembre	
Mme MORIZOT	Employée	Chateau-Landon	600 frs pour septembre	
Melle THIERRY	Employée	Chateau-Landon	88 frs pour septembre	
Mme BETHENON		Chateau-Landon	240 frs pour septembre	
M. DELAVEAUX		-di-	200 frs pour septembre	
M. MATTENET		-di-	200 frs pour septembre	
Mme THERSEUR		-di-	225 frs	-di-
M. MESSLIN, Pierre		-di-	500 frs	-di-
Mme LE TORIALLEC		-di-	150 frs	-di-
M. BEAULIEU		-di-	250 frs	-di-
M. COLIN		-di-	75 frs	-di-
M. GILLES		-di-	500 frs	-di-
M. VIVIER		Amsterdam	250 frs	-di-
M. DROUOT		Bercy	250 frs	-di-
M. SEGUIN	Chef de Bur.	Chateau-Lan.	2475 frs pour 6 mois	
Mme DEMBREVILLE		Chateau-Landon		
M. Briffaut	Ch. de gr.	-di-	485 fr. pour Sept.	

Une vingtaine de camarades avaient pris des arrangements, sans versement, pour le 1er octobre.

D'autre part, environ 13.000 frs ont été engagés pour l'installation de la popote, qui fonctionne d'ailleurs à la satisfaction de tous.

Les Agents de Villers signalent les conséquences qu'aura pour eux le repliement sur TROUVILLE. Certains d'entre eux ont loué des logements pour une durée de 3 ou 6 mois (A-B-C).

D'autres ont loué pour un mois : nous réglerons ces cas plus facilement en permettant aux intéressés d'utiliser leur habitation jusqu'à la fin du mois de location. Nous les autoriserons à emprunter les trains qui existent encore entre VILLERS et TROUVILLE.

Pour les locations dépassant un mois, y a-t-il possibilité d'envisager une résiliation en invoquant le cas de force majeure.

Par ailleurs, les Agents de VILLERS font observer que les prix qui leur ont été demandés pour la plupart des locations sont bien élevés. Ne pouvons-nous dans les circonstances actuelles, agir de façon à obtenir un régime de taxation pour les logements aussi bien d'ailleurs pour les Agents de VILLERS que pour ceux de TROUVILLE ?.

SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS

R. C. Seine No 276.448 - B

SERVICES FINANCIERS

DIVISION CENTRALE
DE LA COMPTABILITÉ GÉNÉRALE

COMPTABILITÉ ET CONTRÔLE
DES RECETTES

162, Rue Saussure - PARIS (17^e)

Téléphone : WAGRAM { 84-13
84-14
19-52

SECTION CENTRALE

Etudes

No 10 E. R. D.

(Références à rappeler)

TROUVILLE

Paris, le

15 SEP 1939



Monsieur le Chef du Contentieux,

J'ai l'honneur de vous faire connaître que les Agents de VILLERS sont venus m'exposer les conséquences qu'avaient entraînées pour eux tout d'abord leur repliement sur VILLERS et ensuite la nécessité dans laquelle ils vont se trouver de quitter VILLERS pour TROUVILLE.

J'ai résumé sur la note ci-jointe, la situation de ceux d'entre eux qui ont loué des appartements à des particuliers.

Est-il possible d'envisager une résiliation des locations supérieures à 1 mois ?

Est-il possible d'obtenir une réduction des prix des locations que nos Agents considèrent comme excessifs et qu'ils ont cependant acceptés en raison des circonstances ?

Je vous serais très reconnaissant de bien vouloir me mettre en mesure de les renseigner et de les conseiller.

Veuillez agréer, Monsieur le Chef du Contentieux, l'assurance de mes sentiments tout dévoués.

Le Chef des Subdivisions

de la Comptabilité et du Contrôle des Recettes

Handwritten signature: P. Duf

20 Septembre 9

A.G.

4429 Me

Monsieur le Chef des Subdivisions
de la Comptabilité et du Contrôle des Recettes,
TROUVILLE .-

En réponse à votre lettre N° 10 E.R.D. du 15
Septembre 1939, j'ai l'honneur de vous faire connaître
qu'en l'état actuel de la législation, il n'est pas pos-
sible d'imposer aux propriétaires une résiliation immé-
diate ou à bref délai des locations meublées, conclues
à Villers par les agents de vos Services pour une durée
supérieure à un mois.

Un changement de résidence administrative ne
saurait, en effet, constituer juridiquement un cas de
résiliation de plein droit d'un contrat de location.

Pour qu'il en fût autrement, il faudrait qu'une
clause spéciale eût été insérée dans l'acte de bail ou
dans l'engagement de location, clause prévoyant la possi-
bilité pour le locataire de cesser avec ou sans indemnité
son occupation au cas de mutation de service ou de chan-
gement de résidence administrative. C'est ce que l'on

appelle couramment la "clause des fonctionnaires".- Si, comme il est probable, une telle clause ne figure pas dans les conventions intervenues entre les propriétaires et vos agents, la résiliation immédiate ou à bref délai ne saurait être envisagée que moyennant un arrangement amiable.

Sans doute cette solution peut-elle paraître rigoureuse dans les circonstances actuelles, mais, en l'absence de textes spéciaux dérogeant au droit commun, un Tribunal ne pourrait que s'en tenir aux contrats qui font la loi des parties.

Il convient toutefois d'observer que si les agents apprenaient que le propriétaire a reloué les lieux pendant le cours de la période pour laquelle ils ont versé un loyer, ils pourraient réclamer une restitution, au besoin judiciairement, au prorata du temps écoulé depuis l'entrée en jouissance du nouveau locataire jusqu'à l'expiration de la période susvisée.

Par ailleurs, il n'appartient pas à l'Autorité administrative d'imposer une réduction des prix des locations acceptés par les agents. Sans doute, la loi sur les loyers du 1er Avril 1926, modifiée par les lois des 29 Juin 1929 et 31 Décembre 1937, prévoit-elle (art. 8, § 5) un prix-limite pour les locations en meublé dont le taux mensuel n'excède pas 750 fr., prix-limite fixé, en l'espèce, à ⁴⁶⁰/₁₀₀ de la valeur locative de 1914, compte non tenu des prestations de chauffage et d'ascenseur, ainsi que de la majoration

subie depuis la même année par les autres prestations et fournitures diverses, à la charge de l'exploitant. Mais il conviendrait tout d'abord de savoir si cette législation exceptionnelle est applicable à Villers-sur-Mer -ce qui n'aurait lieu qu'au cas d'accroissement de 5% de la population sur le précédent recensement (art. 1er, § 1); et, dans l'affirmative il y aurait lieu de vérifier s'il ne s'agit pas d'immeubles construits postérieurement à la guerre et soumis dès lors au droit commun. - D'autre part, l'action en réduction nécessiterait des recherches très complexes. Il est à craindre que les agents ne puissent, dans la plupart des cas, réunir des éléments d'information suffisants pour établir qu'il y a majoration illicite. - Il ne semble donc guère pouvoir être conseillé d'envisager de telles procédures qui entraîneraient des frais pour les agents et dont le résultat serait souvent aléatoire.

LE CHEF DU CONTENTIEUX,

H. Auray

11

Vu
Ly

A.G.
N° 4429 Me

Monsieur le Chef des Subdivisions
de la Comptabilité et du Contrôle des Recettes.

En réponse à votre lettre N° 10 E.R.D. du
15 Septembre 1939, j'ai l'honneur de vous faire connaître qu'en l'état actuel de la législation, il n'est pas possible d'imposer aux propriétaires une résiliation immédiate ou à bref délai des locations meublées, conclues à Villers par les agents de vos Services pour une durée supérieure à un mois.

Un changement de résidence administrative ne saurait, en effet, constituer juridiquement un cas de résiliation de plein droit d'un contrat de location.

Pour qu'il en fût autrement, il faudrait qu'une clause spéciale eût été insérée dans l'acte de bail ou dans l'engagement de location, clause prévoyant la possibilité pour le locataire de ^{avec ou sans motif} ~~cesser~~ son occupation au cas de mutation de service ou de changement de résidence administrative. C'est ce que l'on appelle couramment la "clause de fonctionnaire". - Si, comme il est probable, une telle clause ne figure pas dans la convention intervenue entre les propriétaires et vos agents, la résiliation immédiate ou à bref délai ne saurait être envisagée que moyennant un arrangement amiable.

Sans doute cette solution peut-elle paraître

rigoureuse dans les circonstances actuelles, mais, en l'absence de textes spéciaux dérogeant au droit commun, un Tribunal ne pourrait que s'en tenir au contrat qui fait la loi des parties.

Il convient toutefois d'observer que si les agents apprenaient que le propriétaire a reloué les lieux pendant le cours de la période pour laquelle ils ont versé un loyer, ils pourraient réclamer une restitution, au besoin judiciairement, au prorata du temps écoulé depuis l'entrée en jouissance du nouveau locataire jusqu'à l'expiration de la période susvisée.

Par ailleurs, il n'appartient pas à l'autorité administrative d'imposer une réduction des prix des locations acceptés par les agents. Sans doute, la loi sur les loyers ^{prévoit-elle} ^(art 835) un prix-limite pour des locations en meublé, dont le taux mensuel n'excède pas 750 fr., prix-limite fixé ^{en l'espèce} à 4,6 de la valeur locative de 1914, compte non tenu des prestations de chauffage et d'ascenseur, ainsi que de la majoration subie depuis la même année par les autres prestations et fournitures diverses, à la charge de l'exploitant, ^{mais} ^{il} ^{conviendrait} ^{d'abord} de savoir si cette législation exceptionnelle est ~~toujours~~ applicable à Villers ^{et}, dans l'affirmative, ^{il y a eu} ^{depuis} ^{la guerre} s'il ne s'agit pas d'immeubles postérieurs à la guerre, ^{soumis} ^{au droit commun}.

D'autre part, l'action en réduction nécessiterait, dans chaque cas, des recherches très complexes. Il est à craindre que les agents ne puissent, dans la plupart des cas, ^{réunir les éléments d'informations suffisants pour} établir qu'il y a majoration illicite. - Il ne semble donc guère pouvoir être conseillé d'envisager de

+ Dec 1^{er} avril 1926, modifiée
par la loi du 29 juil
1929 et la Dec du 1937,

- ce qui n'aurait rien qu'au
cas d'accroissement de ^{de} ^{la} ^{population} ^{sur le} ^{recensement}
(art 1^{er}, § 1^{er}) ;

telles procédures qui entraîneraient des frais pour
les agents et dont le résultat serait souvent aléatoire.

LE CHER DU CONTENTIEUX,