SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS

39

# SERVICE DU CONTENTIEUX

# AFFAIRES GÉNÉRALES

N° 5135 F

Service Central :

Région : Est (Exploitation - Sce du Mouvement)

## OBJET DE LA CONSULTATION

BAUX & LOYERS - I) RESILIATION - PROROGATION CHARGES - -
- II) REQUISITIONS - INDEMNITÉS - PAIEMENT

Me - RABOURDIN

Références : Consultation demandée dans une lettre relative aux Statuts de la R.T.E. (5128 F)

Observations :

N. Der N° 5135 F ; Aff. : BAUX & LOYERS - BAIL 3-6-9 (2ème période) RESILIATION - CHARGES

39

Mod. 125. — Act 6446 t — Maulde et Renou (12-36). — 3.000 ex. in-4o double. — Raisin orange parch. 40 kg.

Leipzig

(Reproduction)

non-pourvu d'une

à M. Rabowsky par

le Leipzig

Br.

Décembre 3

SJ SJ F

Monsieur GROS, Ingénieur en Chef,
Service des Approvisionnements, Commandes
et Marchés, 100 Avenue de Suffren,
PARIS.

Vous avez bien voulu me demander mon avis au sujet de la possibilité qui vous serait accordée, en l'état actuel de la législation, d'obtenir une réduction de loyer, du fait de l'absence de chauffage de votre appartement.

Vous m'avez communiqué un bail passé le 28 Juillet 1939, dans lequel sont insérées :

1°.- une clause prévoyant l'éventualité d'"arrêt de calorifère, "pour quelque cause que ce soit" qui interdit au preneur de réclamer au bailleur aucune indemnité.

2°.- des dispositions précisant que "le bailleur ne pourra ja-"mais être recherché à raison des interruptions qui pourraient se "produire dans le service des eaux chaude et froide", ainsi que ... "du calorifère".

"Pour tous ces faits, stipule le bail, le preneur ne pourra "réclamer au bailleur aucune indemnité, dommages-intérêts ni "diminution de loyer...".

J'ai l'honneur de vous faire connaître que, nonobstant ces clause et dispositions, vous êtes en droit de demander à votre propriétaire une diminution du prix du loyer correspondant à la privation de chauffage des locaux loués.

En effet, aux termes de l'article 28 § 2 du décret-loi du 26 Septembre 1939 :

"Pendant toute la durée d'application du présent décret, "les contestations entre bailleurs et locataires relatives aux "prestations en nature dues par le propriétaire et non fournies "par lui seront, à défaut d'accord amiable, jugées suivant les "règles de compétence et de procédure prévues au titre III ci-"dessus.

v. note : "L'Absence de chauffage et sa répercussion sur le prix des loyers."
Vie Industrielle - 28-XII/48

"Le juge appréciera, notamment, dans quelle mesure le "propriétaire pourra être dispensé de fournir tout ou partie "de ces prestations, par suite des circonstances résultant de "l'état de guerre. Il déterminera, en ce cas, les exonérations "qui devront être accordées au locataire à qui tout ou partie "des prestations ne seraient pas fournies.

"Sont soumis aux dispositions du présent article tous "les baux et locations sans exception même s'ils ne tombent "pas sous l'application des dispositions qui précèdent".

Et la jurisprudence se base sur ce texte pour accorder au locataire privé de chauffage, des réductions s'élevant en moyenne à 20 % du prix du loyer.

Parmi les décisions les plus récentes, l'on peut citer:

Un arrêt de la Cour de Cassation du 31 Décembre 1942 (Affaire Vve Klein c/ Gonzalo; Gazette du Palais 24/26 Février 1943), selon lequel la clause du bail spécifiant que le bailleur ne prend aucun engagement quant à la fourniture du chauffage et se réserve même de supprimer cette prestation, sans indemnité, ne saurait être opposée au droit que le locataire tient des dispositions d'ordre public de l'art. 28 § 2 du décret du 26 Septembre 1939, qui fait au juge une obligation de réduire le loyer, dans la mesure où celui-ci ne correspond plus aux avantages envisagés par le preneur lors de la conclusion du bail, et dans le même sens, Cass. 10 Octobre 1941 (Gaz.Pal. 1941-2-170).

Cf. Paris (Ch. référés) 8 Février 1943 (Gaz.Pal. 13/16 Mars 1943) décidant que le locataire a droit à une réduction pendant les périodes de non-chauffage, sans que le bailleur puisse invoquer une clause de non-responsabilité inscrite dans le bail.

Et dans l'affaire qui a fait l'objet de cette dernière décision, il s'agissait d'un bail conclu en Juillet 1940, à une époque où le locataire devait prévoir que le chauffage ne serait pas assuré, ou qu'il ne le serait que dans des conditions précaires, eu égard aux mesures prises par le Gouvernement.

A plus forte raison, en ce qui concerne l'espèce qui vous intéresse (bail conclu avant la guerre), êtes-vous fondé à arguer des dispositions d'ordre public du décret-loi du 26 Septembre 1939, pour obtenir une diminution de loyer du fait de l'absence de chauffage de votre appartement.

LE CHEF DU CONTENTIEUX,

RESILIATION DE BAIL ET
REDUCTION DE LOYER DES LOCAUX
D'HABITATION A LA SUITE D'UNE
REQUISITION D'USAGE -

—

V. Etude de Me. ARSANDAUX
avocat à la Cour de Paris

( Bulletin des Dommages de
Guerre Mars-Avril 1942)

p. 6 et s.

—

Non résiliation du bail en cas de réquisition.
V. RENNES. 24 Février 1942.
S. 1942. 2. 24 et note.
D.P. 1942. 26. et note

S.

27 Mars 1941

S.J.
5.135F

Cher Monsieur,

Aux termes de la jurisprudence, le locataire d'un immeuble réquisitionné, et qui, de ce fait, se voit privé de la jouissance totale ou partielle de l'immeuble, peut demander la résiliation du bail ou une diminution du prix. Les Tribunaux appliquent dans ce cas l'article 1722 du Code civil qui, à la lettre, ne vise que la destruction matérielle.

(Cass. Req. 9 Décembre 1872; Paris, 5 Avril 1873, Trib.Civil La Rochelle, 30 Mars 1915, Trib. Civil Lyon 25 Mars 1871).

Il a été jugé, toutefois, que le locataire qui, empêché d'entrer dans l'immeuble, y a laissé son mobilier ne saurait prétendre à une exonération totale du loyer, ayant profité de l'abri donné à son mobilier.

D'autre part, il est évident que si le locataire reçoit une indemnité pour la réquisition de l'immeuble, il doit en tenir compte à son propriétaire.

Au cas de location non meublée, si cette indemnité comporte une part pour les immeubles et une part pour le mobilier, cette dernière revient au locataire. Dans l'hypothèse d'une indemnité globale, il faut considérer qu'une fraction appartient au locataire pour ses meubles.

On parle beaucoup en ce moment de paiement des réquisitions allemandes. Si vous n'avez ni bons, ni attestations de réquisitions il faut adresser à la Mairie de St-Jean-de-Monts, un mémoire détaillé indiquant la date, le lieu et les circonstances dans lesquelles la réquisition est intervenue ainsi que votre demande d'indemnité.

V. en matière de réquisition Tr. Civil Charles 16 Janv. 1941 DH. 13.XI/41 en sommaire p. 7 de la Loi.

Voir Folliéry les parts

Monsieur RABOURDIN,
Ingénieur en Chef à l'Exploitation
Région de l'Est, 21 rue d'Alsace.

La Mairie fera suivre à la Préfecture. Il y aurait lieu d'agir sans tarder.

En résumé, vous pourriez immédiatement écrire à votre propriétaire pour lui demander de ne pas payer de loyer en raison de la réquisition, en ajoutant que, bien entendu, vous lui tiendrez compte de l'indemnité de réquisition, dès que vous l'aurez reçue. Et vous saisirez la Mairie au sujet de la réquisition.

Croyez bien, Cher Monsieur, à mes sentiments dévoués et sympathiques.

LE CHEF DU CONTENTIEUX,

Signé : de CAQUERAY

S

Ch. M.

Aux termes de la jurisprudence, le locataire d'un immeuble réquisitionné, et qui, de ce fait, se voit privé de la jouissance totale ou partielle de l'immeuble, peut demander la résiliation du bail ou une diminution de prix. Les trib. appliquent ici ce cas l'article 1722 du Code civ. qui, à la lettre, ne vise que la destruction matérielle.

(Cass-Req. 9 déc^bre 1872; Paris, 5 Avril 1873
T^nal civil La Rochelle, 30 Mars 1915, T^nal civil Lyon 25 Mars 1871)

Il a été jugé, toutefois, que le locataire qui emploie d'autre de l'immeuble y a laissé son mobilier ne saurait prétendre à une exonération totale du loyer, ayant profité de l'abri donné à son mobilier.

D'autre part, il est évident qu'si le locataire reçoit une indemnité pour la réquisition de l'immeuble, il doit en tenir compte à son propriétaire.

Au cas de location non meublée, si cette

Mons Robineau, Prg. en Chef a l'Exploit Reg. de l'est, 21 rue d'Alsace

ind. comporte une part pour les immeubles et une part pour le mobilier, cette dernière revient au locataire. Dans l'hypothèse d'une ind. globale, il faut considérer qu'une fraction appartient au locataire pour ses meubles.

On parle beaucoup en ce moment du paiement des réq. allemandes. Si vous n'avez ni bons ni attestations de réquisition, il faut adresser à la mairie 2, St Jean un mémoire détaillé indiquant la date, le lieu et les immeubles sur lesquels la réq. est intervenue ainsi que votre demande d'indemnité. La mairie fera suite à la Préfecture. Il y aurait lieu d'agir sans tarder. En résumé, vous pourrez immédiatement écrire à votre propriétaire pour lui demander de ne pas payer de loyer en raison de la réq., en ajoutant que, bien entendu, vous lui tiendrez compte de l'ind. de réq, dès que vous l'aurez reçue. Et vous saisirez la mairie au sujet de la réquisition.

Croyez bien, Ch. M., à mes sentiments dévoués et sympathiques

Paris le 23-3-41

Cher monsieur,

Comme vous le savez, une maison de Vichy est occupée et même réquisitionnée par les allemands depuis juillet 1940. Je n'ai pu obtenir jusqu'à présent de billet d'logement. Dans ces conditions, puis-je laisser à une femme à mon propriétaire? Je n'ai nullement l'intention de spolier mais je veux pouvoir faire de cette chose inutilisée. Y a-t-il une juridiction ou une jurisprudence?

Merci d'avance et bien cordialement à vous.

SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS

RÉGION DE L'EST

EXPLOITATION

Monsieur de Carpeney

Chef adjoint

du Service du Contentieux

Format 3 - EST - MOD. (01) A - Lot II - Ac' 3434 Ai ♦ - 9.12.39

F

3 djanvier 41

SJ
5135F

Cher Monsieur,

Comme suite à votre lettre du 17 décembre dernier, veuillez trouver ci-jointe la copie de la lettre recommandée qui vous a été adressée, le 6 du même mois, par le gérant de l'immeuble dans lequel vous habitez.

Cette lettre vaut dénonciation de votre bail pour la date du 1er juillet prochain. Etant donné qu'il s'agit d'un bail 3, 6, 9 qui a commencé le 1er juillet 1935 et que le contrat prévoit la résiliation à la volonté des deux parties, il est incontestable que le propriétaire a le droit de dénoncer la location pour le 1er juillet 1941, date d'expiration de la deuxième période du bail.

La proposition faite par le propriétaire de continuer la location aux conditions anciennes mais de substituer aux périodes de jouissance triennales une location régie par les usages locaux qui prévoient, à Paris, une faculté de résiliation de trois mois en trois mois, constitue une nouvelle location puisque la durée, élément essentiel du bail, est modifiée.

Il vous appartient donc d'apprécier si vous devez accepter ces conditions et, le cas échéant, de conclure un nouvel engagement.

Enfin, la Cour de Paris, par deux arrêts récents, en date des 12 et 16 novembre 1940, a jugé que le défaut de chauffage d'un immeuble donnait droit, au profit du locataire, non seulement au remboursement des charges correspondant aux prestations non fournies, mais aussi à une réduction du prix principal du loyer pour diminution de la valeur locative. On considère que le degré moindre du confort de l'appartement justifie un abaissement du prix du loyer.

Monsieur RABOURDIN,
Ingénieur en Chef à la S.N.C.F.
Région de l'EST,
13 rue d'Alsace, Paris.

Je dois dire cependant que cette doctrine est discutable et discutée.

En tout cas, vous n'avez pas à prendre, dès maintenant, d'engagement à ce sujet, et vous pouvez réserver votre liberté d'actions jusqu'au moment où la thèse ci-dessus sera admise sans conteste.

En ce qui concerne les droits d'enregistrement, la demande de remboursement du gérant est conforme au droit commun en la matière.

Veuillez agréer, Cher Monsieur, l'assurance de ma considération très distinguée.

LE CHEF DU CONTENTIEUX

Signé : de CAQUERAY

SOCIÉTÉ NATIONALE
des
CHEMINS de FER FRANÇAIS
CHEMINS DE FER DE L'EST
RÉGION EST
EXPLOITATION

SERVICE DU MOUVEMENT
13, rue d'Alsace, 13
PARIS - 10e

Reg. Com. Seine N° 50.000.
Reg. Ce Seine N° 276.448 B.

TÉLÉPHONES :
URBAIN
BOTZARIS 48-80
(13 lignes)
INTERURBAIN
INTER-BOTZARIS 11
(4 lignes)

RC

Paris, le 17 Décembre 1940

N°

Rappeler dans la réponse le numéro de la présente lettre.

OBJET :

Monsieur de CAQUERAY
Chef Adjoint du CONTENTIEUX
45, rue St-Lazare
à PARIS

Cher Monsieur,

Je vous transmets comme je vous l'ai promis, un exemplaire des statuts de la R.T.E.

Je vous serais reconnaissant de vouloir bien me faire connaître les modifications qu'il y a lieu de leur apporter.

Par ailleurs, j'ai reçu de mon Gérant, la lettre dont copie ci-jointe. Mon bail est un bail 3-6-9 à la volonté des deux parties en date du 1er Juillet 1935.

Vous seriez très aimable de me dire si la décision de mon gérant est légale.

Veuillez agréer, Cher Monsieur, l'assurance de mes sentiments bien cordiaux.

Lot I. — Imp. Fricotel. - Epinal - C 1007. — 3-37

S.J. n° 5135 F

F

Vu

30.12.40

Cher Monsieur,

Comme suite à votre lettre du 17 Décembre courant, ~~j'ai l'honneur de vous retourner~~ Vailly Pour ci-jointe la copie de la lettre recommandée qui vous a été adressée, le 6 du même mois, par le gérant de l'immeuble dans lequel vous habitez.

Cette lettre vaut dénonciation de votre bail pour la date du 1er Juillet prochain. Etant donné qu'il s'agit d'un bail 3, 6, 9 qui a commencé le 1er Juillet 1935 et que le contrat prévoit la résiliation à la volonté des deux parties, il est incontestable que le propriétaire a le droit de dénoncer la location pour le 1er Juillet 1941, date d'expiration de la deuxième période du bail.

La proposition faite par le propriétaire de continuer la location aux conditions anciennes mais de substituer aux périodes de jouissance triennales une location régie par les usages locaux qui prévoient, à Paris, une faculté de résiliation de trois mois en trois mois, constitue une nouvelle location puisque ~~un élément essentiel du bail~~ la durée, élément essentiel du bail, est modifiée.

Il vous appartient donc d'apprécier si vous devez accepter ces conditions et, le cas échéant, de conclure un nouvel engagement.

Je vous signale, cependant, que l'article 12 du décret du 26 Septembre 1939 modifié par la loi du 1er Juin 1940 prévoit que les locataires se trouvant dans votre situation peuvent demander une prorogation de jouissance, année par année, à dater du jour d'expiration de la convention sans que le maintien

Mais M. Rabourdin n'a pas demandé la résiliation

ce n'est pas une raison pour que n'ait pas de projet

Elle a été visée par le 3e alinéa de l'art. 12 et sur ce, elle a été visée par le Ingénieur en Chef de la SNCF Région de l'Est

Mr RABOURDIN

~~Service de l'Exploitation de la Région EST~~ ~~Administrateur de la R.T.E.~~

13 rue d'Alsace.

30/12

en possession puisse excéder la date du terme d'usage qui suivra le décret fixant la cessation des hostilités.

A défaut d'accord avec le propriétaire, le juge (juge de paix jusqu'à 4.500f de loyer annuel et Président du Tribunal civil au-dessus) statue sur le prix du loyer, sur les charges et les prestations à fournir par le bailleur.

Dans cette situation, si les conditions proposées pour la nouvelle location ne vous agréent pas, vous aurez toujours la ressource de demander la prorogation judiciaire ci-dessus.

Enfin, la Cour de Paris, par deux arrêts récents, a jugé que le défaut de chauffage d'un immeuble donnait droit, au profit du locataire, non seulement au remboursement des charges correspondant aux prestations non fournies, mais aussi à une réduction du prix principal du loyer pour diminution de la valeur locative. Il me semble donc que, sur ce point, vous pouvez résister à la prétention émise par le gérant et vous refuser à accepter une nouvelle location comportant la clause relative à une renonciation, de votre part, à une réduction autre que la redevance prévue au bail, en cas de non chauffage.

En ce qui concerne les droits d'enregistrement, ~~la prétention émise par le gérant, de vous en demander~~ le remboursement du gérant est conforme au droit commun en la matière.

Veuillez agréer, Cher Monsieur, ...

Le Chef du Contentx.

en date des 12 et 16 Novembre 1940,

Or considérant que le degré minimo du confort de l'appartement justifie un abattement du prix du loyer. Je dois dire cependant que cette doctrine est discutable et discutée. En tout cas, vous n'avez pas à prendre de mandement d'engagement à ce sujet, et vous pouvez réserver votre liberté d'action jusqu'au moment où la thèse ci-dessus sera admise sans contestation.