

SERVICE COMMUN DU CONTENTIEUX

1<sup>re</sup> Division

AFFAIRES GÉNÉRALES

D<sup>re</sup> N° 5.954<sup>4e</sup>; Aff. : Mogenot.

N° 5.954<sup>4e</sup>

Jardins ouvriers.

Réseau Consultation d'agent.  
(Service )

OBJET DE LA CONSULTATION

Congé donné par propriétaire d'un terrain  
primitivement en friche, au locataire.  
Absence d'engagement de location.  
Validité du congé.

M. H. Mogenot.

facteur unreg.

à Sorcy.

Région Est. 3<sup>e</sup> arrond. Exp.

Références :

Observations :

Monsieur MOGENOT  
Facteur enregistrant à SORCY - Région de l'Est

-3<sup>e</sup> Arrondissement de l'Exploitation,

Comme suite à votre lettre du 16 mai, je vous informe qu'il n'existe pas, en matière de jardins ouvriers, comme en matière de locaux d'habitation, de texte analogue aux lois des 1<sup>er</sup> avril 1926 et 28 février 1941 sur la limitation des taux des loyers.

Ainsi que je vous l'ai indiqué dans ma précédente lettre, la loi sur les jardins ouvriers se borne seulement à prévoir qu'en cas de congé pour insuffisance de prix, le juge de paix est appelé à statuer sur le nouveau loyer. Et la loi précise que le juge se prononce "après s'être entouré de tous renseignements qu'il jugera utiles et fixe le prix du loyer par analogie avec les prix payés pour les terrains similaires dans la localité."

Si le congé signifié n'était pas motivé par un différend sur le prix, le propriétaire ne pourrait toutefois consentir une nouvelle location à un tiers à un prix supérieur au prix payé par vous.

En l'espèce, vous ne devez refuser de payer le prix demandé que si celui-ci excède les prix normaux pratiqués à Sorcy, car une offre inférieure à ces prix ne pourrait être prise en considération par le juge et serait même de nature à l'indisposer à votre égard.



Région Est - 3: Arrond.<sup>t</sup> Exploitation.

Comme suite à votre lettre du 16 mai, je vous informe  
qu'il n'existe pas, en matière de jardins ouvriers, comme en matière  
de locaux d'habitation, de texte analogue aux lois des 1<sup>er</sup> avril  
1926 et 28 février 1961 sur la limitation des taux des loyers.

Ainsi que je vous l'ai indiqué dans ma précédente lettre, la loi sur les jardins ouvriers se borne seulement à prévoir qu'en cas de cession pour insuffisance de prix, le juge de paix est appelé à statuer sur le nouveau loyer. Et la loi précise que le juge se prononce "après s'être entouré de tous renseignements qui lui paraîtront utiles et fixe le prix du loyer par analogie avec les prix prévalant pour les terrains similaires dans la localité".

Si le congé requis n'est pas motivé par un différend sur le prix, le propriétaire ne pourrait toutefois consentir une nouvelle location <sup>à un tiers</sup> à un prix supérieur au prix payé par vous.

En l'espèce, vous ne devez ~~pas~~ pratiquement  
refuser de payer le prix demandé que si celui-ci excède les <sup>normaux</sup> prix  
pratiqués à Sorey, car une offre inférieure à ces prix ne  
pourrait être prise en considération <sup>par la foye</sup> étant même de nature à  
d'indisposer à votre égard.

Mr. Borch

13842

Monsieur H. MOGENOT

Facteur enregistrant

à SORCY,

Région EST - 3ème Arrondiss<sup>t</sup> Exploitation.

En réponse à votre lettre du 18 février, je vous informe qu'aux termes de l'art. 8 de la loi du 31 Octobre 1941, relative aux jardins ouvriers : "Nonobstant toutes clauses contraires, la location des jardins ouvriers, industriels, ruraux ou familiaux, ne cesse que par l'effet d'un congé donné par écrit par l'une des parties à l'autre avant le 1er mai de chaque année, pour une date obligatoirement choisie entre le 1er et le 15 novembre suivant."

L'article 9 de ladite loi précise que: "Le congé sera notifié par lettre recommandée avec avis de réception: le bailleur devra en faire connaître le ou les motifs."

Le même texte ajoute que: "Si l'unique motif du congé est l'insuffisance du prix du loyer, le bailleur sera tenu d'indiquer le prix qu'il exige; si le locataire n'accepte pas ce prix, il devra, à peine de forclusion, dans le mois de la réception de la lettre recommandée, saisir le juge de paix de la situation du terrain par voie de déclaration au greffe. Le Juge de paix statuant en dernier ressort, après s'être entouré de tous renseignements qu'il jugera utiles, fixera le prix du loyer par analogie avec les prix payés pour les terrains similaires dans la localité.

"A défaut d'accord amiable, les autres conditions de la location seront également fixées par le Juge de paix.

"Si le congé n'est pas motivé par un différend sur le prix, le bailleur ne pourra consentir une nouvelle



"location à un prix supérieur au prix payé par le locataire congédié."

L'article 13 de la loi dispose, en outre, que;  
"Jusqu'au décret fixant la cessation des hostilités,  
"les locataires de jardins ouvriers ou familiaux, sous  
"réserve qu'ils exploitent effectivement le terrain,  
"peuvent obtenir du Juge de Paix leur maintien en jouissance  
"ce, année par année, à dater du jour de l'expiration de  
"la convention".

Or, il est précisé, à l'article 12, que toutes ces dispositions s'appliquent "de plein droit aux locations en cours au jour de la publication de la loi," ce qui serait le cas d'une location telle que celle du terrain dont s'agit. Vous seriez donc fondé à vous prévaloir des dispositions précitées de la loi du 31 octobre 1941.

Il n'existe pas, en effet, ici, de "droit de reprise" analogue à celui que consacrent, au profit du propriétaire, les diverses lois sur les loyers d'habitation.

Sans doute, votre propriétaire peut-il, avant le 1er mai, et dans les formes précisées par l'art. 9 précité, vous donner congé pour une date choisie entre le 1er et le 13 novembre prochain.

Vous pourriez alors demander au Juge de Paix, ainsi que le prévoit l'article 13, votre maintien en jouissance, année par année, jusqu'au décret fixant la cessation des hostilités.

Mais tout ceci suppose que vous êtes à même de prouver l'existence d'un contrat de bail entre le propriétaire du terrain et vous. L'existence d'un acte écrit, dont nous recommandons vivement la rédaction à nos agents avant d'entreprendre la mise en culture d'une parcelle n'est pas indispensable. Une location peut être purement verbale, mais encore faut-il pouvoir, en justifier, par exemple, par la preuve testimoniale ou, mieux, par la production des quittances de loyer délivrées par le propriétaire. Ce n'est qu'à cette condition que vous pourrez vous prévaloir des dispositions de la loi sur les jardins ouvriers si votre propriétaire conteste, dans l'espèce, l'existence d'un contrat de bail.

à venir d'expliquer  
- puis  
nos conclusions  
au Collège

ACTE DE NOTORIÉTÉ DES CHAMBRES DE L'AGRICULTURE G.A.C.F. 18 FEV. 1942
---

Monsieur l'Inspecteur  
chargé des renseignements hebdo.

PARIS

J'ai l'honneur de vous soumettre  
une question que vous pourriez insérer  
dans la rubrique « Les Renseignements  
hebdo locaux » pourraient-ils me dire ?  
mais j'aimerais si possible que vous me  
répondiez également par lettre au plus  
tôt. Je cultive un terrain depuis deux  
ans dont  $\frac{1}{3}$  environ était friche, l'année  
dernière j'y ai mis du foin, il y a  
deux mois environ, le propriétaire m'a  
fait savoir verbalement qu'il me  
retrait le terrain pour cette année.  
Est-il le droit ? Combien de temps doit-il  
prévenir à l'avance ? Il n'y a pas bail.

Dans l'attente de votre réponse, j  
suis votre tout dévoué

H. Mognot  
facteur aisé

Sorcy

Région est 3<sup>e</sup> arrond. Ex