

*Le Gues*

SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

N° *6239 reg*

Service Central: *M. Goussier*

Région: \_\_\_\_\_

*Bail de M. Goussier*

*Prorogation*

*Prix limite*

*Remplacement de bail*

OBJET DE LA CONSULTATION

*853*

*4194*

Références :

Observations :

D<sup>er</sup> N° *6239 reg*; Aff. :

*Bail de M. Goussier*

Mon cher ami,

Les observations qui me paraissent devoir être faites au projet de bail préparé par le notaire de ton propriétaire sont contenues dans la note ci-jointe..

Mais, en dehors de ces observations de texte, je crois devoir te faire part de mon impression générale. Très visiblement, le bail proposé a un caractère léonin, et si, comme il en a manifesté la volonté, le propriétaire n'admet pas de retouche à son projet, la meilleure solution, à mon sens, serait de n'y pas donner suite.

Si, après le 1er Janvier 1943, la location continue sans protestations de la part du propriétaire, il se formera une location verbale suivant l'usage des lieux, aux conditions du bail ancien.

Si, au contraire, il exige la cession des lieux, une demande de

*renuise*

prorogation sera toujours possible,  
en vertu du décret du 26 Septembre 1939

A l'appui de cette demande de  
prorogation, il pourra même être solli-  
cité du juge qui fixe, comme il en a  
le pouvoir, le prix du loyer et des  
charges pendant la durée de la proro-  
gation.

Ci-joint le dossier communiqué.

Ton bien cordialement dévoué,



PARDEVANT Me Henri AMY, notaire à Paris, soussigné.

ONT COMPARU :

Monsieur Auguste Marcellus Maurice MORIN, propriétaire, demeurant à Paris, rue de la Tour N° 98

D'UNE PART

Et Monsieur Jean COURBAT, Ingénieur du Corps des Mines, Directeur du Service Central du Mouvement de la Société Nationale des Chemins de Fer Français, Officier de la Légion d'Honneur, demeurant à Paris (18ème Arrondissement), boulevard Exelmans N° 39 bis.

D'AUTRE PART

LESQUELS ont requis le notaire soussigné de dresser acte des conventions intervenues entre eux, lesquelles sont suite :

1° - à un bail consenti par le précédent propriétaire à Monsieur COURBAT suivant acte reçu par Me PINEAU, Notaire à Paris, le 10 Novembre 1933.

2° - et à des conventions modificatives de ce bail intervenues entre les parties soussignées, suivant acte sous signatures privées en date à Paris, du 22 Février 1940, enregistré à Paris, 4ème bureau, le 22 Février 1940, folio 49, case 6 Reçu : cinq cent soixante seize francs ( signé ) Illisiblement.

Observation étant ici faite que toutes stipulations des conventions précitées ne sont abrogées que dans la mesure où elles ne se trouvent pas modifiées par les présentes conventions.

Monsieur MORIN loue à Monsieur COURBAT, qui accepte, pour une durée de trois, six ou neuf années, à compter du 1er Janvier 1943, pour finir à pareille époque des années 1946, 1949 ou 1952, au choix réciproque des parties, à charge par celle qui voudra faire cesser le bail à l'une des deux premières périodes, de prévenir l'autre six mois d'avance et par écrit de son intention à cet égard.

Les locaux dont la désignation suit, dont Monsieur MORIN se trouve propriétaire dans un immeuble situé à Paris, Boulevard Exelmans N° 39 bis, à l'angle de la rue Boileau.

DÉSIGNATION

Un appartement au quatrième étage d'une maison

située à Paris, boulevard Exelmans N° 39 bis comprenant :

Salle à manger, deux salons, antichambre, quatre chambres à coucher, 2 salles de bains, cuisine, office, lingerie, débarras, deux chambres de domestiques sis à l'étage des combles portant les numéros deux et sept, deux caves portant les numéros trois et trois bis.

Ainsi, en surplus, que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant les bien connaître.

#### CHARGES ET CONDITIONS

9) Avant d'établir les charges et conditions particulières du présent bail, les parties ont admis et reconnu en principe que Monsieur MORIN devait recevoir le loyer ci-après fixé, absolument net de toute retenue, Monsieur COURSAT devant se substituer au bailleur pour l'acquit de toutes les charges accessoires qu'elles soient relatives aux locaux, loués, même de l'impôt foncier, le preneur s'engageant à rembourser à Monsieur MORIN la quote-part de toutes les dépenses de gestion et d'entretien de l'immeuble dont ce dernier se trouve tenu comme propriétaire des locaux présentement loués en vertu du règlement de co-propriété dont il va être question.

Monsieur COURSAT reconnaît, à cet égard, avoir pris connaissance, tant par lui-même que par la lecture que vient de lui en donner le notaire soussigné, des stipulations contenues dans un acte reçu par Me REVEL, notaire à Paris, le 22 Septembre 1924, transcrit au 3ème bureau des Hypothèques de la Seine, le 18 Octobre suivant, volume 636 N° 17, contenant division de l'immeuble sis à Paris, Boulevard Exelmans N° 39 bis, et règlement de co-propriété.

Ce principe posé, les parties ont convenu ce qui suit:

1°- Monsieur COURSAT prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir réclamer à Monsieur MORIN, ni lors de la prise de possession, ni au cours du bail, aucune réparation quelle qu'elle soit, si ce n'est celles concernant le gros œuvre, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil.

2°- Le preneur devra tenir les locaux loués pendant toute la durée du bail en bon état de réparations de toute nature et les rendre tels en fin de bail.

3°- Monsieur COURSAT remboursera par quart, au bailleur et en même temps que chaque terme de loyer :



a) Les impôts à la charge de ce dernier, en ce compris sa part d'impôt foncier.

b) Toutes les charges de l'appartement telles qu'elles seront déterminées par les bordereaux trimestriels du Syndicat, en conformité des clauses du règlement de co-propriété sus-rappelé, à l'exception toutefois de la part de Monsieur MORIN dans les travaux de gros oeuvre.

4° - Il garnira les lieux loués, qu'il devra habiter bourgeoisement, de meubles en quantité et valeur suffisantes pour répondre à toute époque du paiement du loyer et de l'exécution des charges accessoires du présent bail appréciables en argent.

5° - Il paiera ses impôts personnels de cote mobilière et devra en justifier au bailleur toutes les fois que ce dernier lui en fera la demande.

6° - Il devra assurer son mobilier, ses risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable.

7° - Il ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer en tout ou en partie, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

8° - Il se soumettra à toutes les charges et conditions du règlement de co-propriété plus haut rappelé, sans aucune exception, et notamment à toutes celles concernant les rapports de bon voisinage; par ailleurs, il s'interdit de faire dans les lieux loués aucune installation s'incorporant aux murs et cloisons, ni aucune modification de la distribution des locaux, sans l'autorisation expresse de Monsieur MORIN.

9° - En cas de non chauffage ou de non fourniture de l'eau chaude, comme aussi en cas d'arrêt momentané ou permanent de l'ascenseur et du téléphone, il ne pourra réclamer au bailleur aucune diminution du loyer ci-après fixé, et devra en toutes circonstances, s'en rapporter aux décisions prises par le Syndicat des co-propriétaires relativement à l'exploitation de l'immeuble et à sa gestion.

10° - Enfin, il paiera les frais, droits et honoraires des présentes, y compris le coût d'une grosse pour le bailleur.

### LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUATORZE MILLE FRANCS, net de toute retenue, que le preneur s'oblige à payer au bailleur et au domicile de ce dernier, tous les trois mois, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et d'avance, pour le premier versement être fait le premier janvier 1943, pour le terme devant échoir le premier avril suivant.

Le loyer ci-dessus n'est fixé que pour les trois premières années.

Pour les périodes triennales ultérieures, si le congé n'a pas été donné, les parties devront prendre un nouvel accord six mois avant le commencement de la nouvelle période afin de mettre le loyer en harmonie avec la valeur locative des lieux loués à l'époque où commencera cette nouvelle période.

À défaut d'accord entre les parties, le loyer sera fixé par deux experts respectivement choisis par elles, lesquels, en cas de désaccord, devront s'adjoindre un troisième expert qui sera désigné sur simple référé par Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine.

Il est expressément convenu :

Qu'à défaut de paiement à leur échéance d'un seul terme de loyer ou de prestations en argent, ou, en cas d'inexécution de l'une quelconque des charges et conditions du présent bail et du règlement de co-propriété sus énoncé, et quinze jours après un simple commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble à M. MORIN qui n'aura pas à faire prononcer cette résiliation en justice et qui reprendra la libre disposition des lieux par le seul fait de l'expulsion du locataire prononcée par simple ordonnance de référé de Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine, en exécution de ce qui précède, et sous la seule condition que ledit commandement contienne l'indication que Monsieur MORIN entend bénéficier de cette clause et sans que des offres ultérieures puissent en arrêter l'effet.

#### DEPOT DE GARANTIE

En garantie du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent bail, Monsieur COURSAT a remis à Monsieur MORIN qui le reconnaît la somme de dix mille francs, laquelle comprend l'avance que Monsieur MORIN est tenu de faire entre les mains du syndic sur les charges générales de l'immeuble.

Cette somme ne sera restituée au preneur en fin de bail qu'après démantèlement et remise des clés et, le cas échéant, sous déduction de toutes sommes que le preneur pourrait devoir au bailleur pour loyers arriérés, réparations locatives et toutes autres causes nées des présentes conventions.

#### ENREGISTREMENT

L'enregistrement du présent bail est requis pour trois ans et les charges accessoires sont évaluées à 11.000 frs, y compris l'impôt foncier.

DONT ACTE

*Jointure jusqu'à fin  
bail et fait pour  
3 années au qui  
différent de  
li d'ann  
un maximum 11*

3.225

S.J.

6.239<sup>Leg</sup>

N O T E

pour Monsieur le Directeur GOURSAT

---

L'examen du projet de bail proposé à M. GOURSAT donne lieu aux observations suivantes :

- I - Le projet contient une clause en vertu de laquelle les dispositions non modifiées du bail et de l'avenant antérieurs continuent à s'appliquer entre les parties.

Cette clause est quelque peu ambiguë et il serait préférable, à mon avis, de la remplacer par le texte suivant :

"Observation étant ici faite que toutes dispositions des actes précités non contraires aux présentes ou non modifiées par elles, continueront à s'appliquer aux parties".

- II - Il est prévu que M. MORIN recevra le loyer absolument net de toutes retenues, M. GOURSAT devant se substituer au bailleur pour l'acquit de toutes les charges accessoires quelles qu'elles soient, relatives aux locaux loués, même de l'impôt foncier.

M. GOURSAT doit, en outre, rembourser à M. MORIN la quote-part de toutes les dépenses de gestion et d'entretien de l'immeuble dont ce dernier se trouve tenu, en vertu des règlements de copropriété.

Cette disposition est très large et de nature à imposer, chaque année, à M. GOURSAT, le paiement de sommes importantes dont il est difficile d'évaluer le montant.



Une approximation ne pourrait être obtenue qu'en se reportant aux charges assumées par M. MORIN au cours d'un exercice passé et récent.

Il faut observer que cette clause générale n'exclut pas la possibilité, pour le bailleur, de réclamer au preneur le remboursement des sommes afférentes à des impositions, charges ou frais d'un caractère exceptionnel.

III - En vertu du projet, M. GOURSAT ne peut exiger aucune réparation quelle qu'elle soit, si ce n'est celles concernant le gros-oeuvre, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil.

L'article 606 sus-visé, qui définit les obligations de l'usufruitier vis-à-vis du nu-propiétaire, stipule que

"Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ; celui des digues et des murs de soutènement et des clôtures aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien."

En étendant aux rapports existant entre bailleur et preneur ces dispositions relatives à l'usufruit, M. MORIN réduit les obligations qui lui incomberaient suivant le droit commun, en matière de bail. En effet, par le jeu de cette clause, le locataire supportera, non seulement les réparations locatives ou de "menu entretien" telles qu'elles sont définies par l'article 1754 du Code Civil, mais aussi les réparations de "gros entretien" qui ne lui auraient pas incombé autrement.

Pour éviter toutes difficultés ultérieures dans l'application de la clause ci-dessus, il serait bon de compléter l'alinéa 1er de la page 2 ainsi qu'il suit :

"..... telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil ; les dites réparations concernant le gros-oeuvre demeurant, en tout cas, à la charge de M. MORIN comme il est dit ci-après".

Ainsi, il sera bien précisé que ces réparations ne seront pas à la charge de M. GOURSAT, même lorsqu'il les aura demandées.

IV - Le bail serait consenti pour une durée de 3, 6 ou 9 années résiliables, au choix réciproque des parties, à charge par

celle qui devra le faire cesser à l'une des deux premières périodes, de prévenir l'autre, 6 mois d'avance et par écrit.

En vertu de cette disposition, le bail n'a donc qu'une durée ferme absolue de 3 ans.

D'autre part, le prix du loyer est fixé à 14.000 frs pour les trois premières années seulement. Pour les deux périodes triennales suivantes, des dispositions spéciales du projet prévoient que les parties devront prendre un nouvel accord 6 mois avant le commencement de la période subséquente, afin de mettre le loyer en harmonie avec la valeur locative des lieux. Une clause prévoit qu'à défaut d'accord entre les parties, le prix du loyer sera fixé par voie d'arbitrage. Cette modalité de fixation du prix pour les deux dernières périodes ne paraît pas utile, en l'espèce.

En effet, si l'une des parties estime, 6 mois avant la fin de la première période, que le prix du loyer ne correspond plus à la valeur locative réelle des lieux, celle-ci pourra résilier le bail, dans les conditions de préavis prévues, et entamer des pourparlers pour la fixation éventuelle d'un nouveau prix, pour une nouvelle période triennale.

Le même processus pourra être suivi pour la troisième période de 3 ans.

Une telle clause d'arbitrage pour la fixation du prix ne se conçoit que lorsque le bail est fait pour une durée ferme de 9 ans, par exemple, ou pour des durées de 3, 6 ou 9 ans, à la volonté d'une des parties seulement.

Il serait préférable, en conséquence, de supprimer du projet les 2ème, 3ème et 4ème alinéas, dans le paragraphe "LOYER".

V - L'article 5 de la loi du 28 Février 1941 dispose :

"Le montant du cautionnement et des loyers versés d'avance ne peut excéder une somme correspondant à 2 mois de loyer pour les locations faites au mois, et au quart du loyer annuel dans les autres cas".

Le dépôt de garantie exigé par M. MORIN ne peut donc légalement être supérieur à 3.500 francs.

VI - Enfin, il faut observer que si une nouvelle location devait être passée dans les conditions de prix et de durée fixées ci-dessus, il serait préférable d'établir un nouveau bail contenant, au besoin, toutes les dispositions du bail et de l'avenant expirés, plutôt que de faire un acte se référant à des dispositions de contrat devenues caduques. On aurait ainsi un acte de location se suffisant à lui seul, ce qui pourrait éviter, à l'avenir, les difficultés d'application qui pourraient surgir lorsqu'il y aura lieu de se reporter aux clauses du bail ancien.

LE CHEF DU CONTENTIEUX,



## N O T E

pour Monsieur le Directeur GOURSAT

-----

La location de Monsieur GOURSAT doit être examinée au double point de vue de la prorogation et de la limitation du prix.

I - En ce qui concerne la prorogation.-

Le bail de Monsieur GOURSAT a été conclu pour une durée maxima de 9 ans qui a commencé à courir le 1er Janvier 1934 et qui se terminera le 1er Janvier 1943.

L'avenant du 22 Février 1940 n'a pas modifié cette durée.

En raison du chiffre important du loyer de l'appartement au 1er Août 1914, la prorogation instituée par la loi du 1er Avril 1926, modifiée par celles du 29 Juin 1929, 31 Décembre 1937 et 24 Juin 1941, est expirée depuis plusieurs années.

Au 1er Janvier 1943 Monsieur GOURSAT pourra seulement se prévaloir des dispositions du décret du 26 Septembre 1939 modifié par le décret du 1er Juin 1940 et la loi du 24 Juin 1941, en vertu duquel les locataires de bonne foi (c'est-à-dire ceux qui ont satisfait à toutes les conditions du bail) peuvent obtenir leur maintien en possession des lieux, année par année, à dater du jour de l'expiration du bail, sans toutefois que la durée de ce maintien en possession puisse excéder de 6 mois la date du terme d'usage qui suivra le décret fixant la cessation des hostilités.

Il convient d'observer que le locataire doit, dans ce cas, assigner son propriétaire, devant le Président du Tribunal Civil, de la situation des lieux. Le Juge apprécie le bien-fondé de la demande et statue sur la prorogation sollicitée.

Les prorogations de cette nature sont très fréquemment accordées et il est probable que Monsieur GOURSAT en bénéficierait.

## II - En ce qui concerne la limitation du prix.-

Bien que la prorogation de la loi du 1er Avril 1926, modifiée soit actuellement expirée, comme il est dit ci-dessus, le prix du loyer doit ~~donc~~ être fixé en conformité des dispositions de cette loi du 1er Avril 1926. C'est ainsi qu'en vertu du dernier alinéa de l'article 11 de la loi susvisée, le prix du loyer jusqu'au 1er Juillet 1943 (date extrême d'application de la loi) est égal à la valeur locative des lieux au 1er Août 1914, majorée de 300 %. Les impôts et prestations ne peuvent pas être réclamés au delà du taux légal ainsi déterminé, sauf celles relatives au chauffage et à l'ascenseur.

Au 1er Juillet 1943, les dispositions ci-dessus cessent d'être applicables.

On retombera alors sous l'empire de la loi du 28 Février 1941, laquelle prohibe, jusqu'au décret fixant la cessation des hostilités, toute augmentation du prix des loyers et des charges, tel que ce prix était fixé par le bail au 1er Septembre 1939.

En résumé, Monsieur GOURSAT aura le droit, au 1er Janvier 1943 :

- 1<sup>re</sup>- de demander à se maintenir en possession jusqu'au décret fixant la cessation des hostilités, en vertu du décret du 26 Septembre 1939 ;
- 2<sup>re</sup>- d'invoquer la limitation du prix sur la base du coefficient 4 du loyer de 1914, jusqu'au 1er Juillet 1943 et après cette date, de s'en tenir au prix du loyer en vigueur au 1er Septembre 1939 jusqu'au décret fixant la cessation des hostilités.

Ces arguments seront de nature à modérer les prétentions que pourraient faire le propriétaire, lors de l'entretien du 28 Août, pour le renouvellement du bail.

La lettre adressée à M. MORIN, le 22 Août 1942, définit clairement la position prise par Monsieur GOURSAT en ce qui concerne les réparations nécessitées par les infiltrations d'eau.



1

observation about in fait que toutes  
dispositions des actes précités non contraires  
aux précités ou non modifiés par elle  
continueront à s'appliquer aux parties.

2

~~Il comprend toutes les réparations incombant  
au pp.~~

~~Il semble qu'on puisse le § 1 dit,  
plus bas, que les grosses réparations (comme  
on l'entend dans l'usage) peuvent être  
exigées par le locataire.~~

~~Il paraît donc paraître que les  
réparations de fait 606 & l. demeureront toutefois  
à la charge de M. Rivier.~~

3

" on pourrait ajouter, dans ces conditions : --- par  
l'article 606 du code civil ; les dites réparations incombant  
à gros œuvre demeurant en tout <sup>ou</sup> à la charge de  
M. Rivier, comme il est dit ci-après."

4

~~À défaut d'accord précité entre les parties, trois  
si trois mois après le commencement de la  
nouvelle période, aucun accord n'est intervenu  
entre les parties, ---~~

5

Après l'avis de l'art 5 de la loi du 25-2-1871.

" le montant du contribution et des taxes sur les

" d'aucun ne peut excéder une somme fixe par

" 2 mois de loyer pour les propriétés bâties au

" mois et au quart du loyer annuel pour les

" autres cas."

Soit en l'espèce

3500