

Bulletin des lois et actes. 15 sept. 1943-15 sept. 1945. Edit. Officielle. PauP : Imp. De l'État, sd. p. 776 p. 361-364

Décret interdisant formellement toute augmentation injustifiée des loyers d'immeubles destinés à l'habitation, au Commerce ou à une industrie quelconque

No. 359

DECRET

ELIE LESCOT

PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE .

Vu les articles 30 et 35 de la Constitution ;

Vu le Décret-Loi du 13 Janvier 1942 conférant au Président de la République le pouvoir de prendre par Décrets, pendant la durée du conflit international actuel, toutes mesures qui pourraient être imposées par les circonstances ;

Considérant que les loyers d'immeubles sont un des facteurs principaux du coût de la vie ;

Qu'il convient, dans les conjonctures actuelles de mettre un terme, par des mesures appropriées, à toute hausse injustifiée des loyers des immeubles destinés à l'habitation, au commerce ou à une industrie quelconque ;

Sur le rapport du Secrétaire d'Etat du Commerce et de l'Economie Nationale ;

Décrète :

Article 1er.—A partir de la publication du présent Décret, et pendant toute la durée du conflit international actuel, est formellement interdite toute augmentation des loyers des maisons et appartements meublés ou non, hôtels, pensions de famille, magasins, et généralement de tous locaux destinés à l'habitation, au commerce ou à une industrie quelconque.

En conséquence, seront considérés comme nuls de plein droit, et de nul effet, toutes conventions écrites ou verbales, tous accords contraires aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus.

Article 2.—Seront également considérés comme nuls de plein droit et de nul effet, toutes conventions écrites ou verbales, tous accords authentiques ou sous seing privé, ayant pour objet une augmentation de loyers, et intervenus entre propriétaires et locataires, dans les quatre vingt dix jours francs précédant la date de la publication du présent Décret.

Le prix des loyers restera fixé sur la base du contrat verbal ou écrit existant à la susdite époque, entre propriétaires et locataires, et devra continuer à être payé comme auparavant.

Cependant, le surplus des loyers déjà payés ne sera pas remboursé.

Article 3.—L'exécution des obligations mises à la charge du bailleur par les articles 496, 2ème. alinéa, et 1491 du Code Civil, relativement aux grosses réparations et à toutes celles qui peuvent devenir nécessaires, ne saurait justifier une augmentation des loyers.

Et si sur le refus du bailleur d'effectuer les dites réparations, le locataire, autorisé par Justice, les fait lui-même, au compte du bailleur, celui-ci ne peut en prendre prétextes pour augmenter les loyers.

Article 4.—Si en dehors des grosses réparations et de toutes celles reconnues nécessaires, conformément aux dispositions des articles 496, 2ème alinéa, et 1491 du Code Civil, le propriétaire a fait aux lieux

loués, des améliorations appréciables, susceptibles d'augmenter le logement ou l'aise du locataire, et qu'il estime justifiée une augmentation des loyers, il soumettra le cas au Département du Commerce et de l'Economie Nationale, qui, à bref délai, fixera, s'il y a lieu, un nouveau prix de location.

Egalement peuvent être soumises au Département du Commerce et de l'Economie Nationale, les demandes de révision de loyers pour les locaux destinés au Commerce ou à une industrie quelconque, pour des motifs laissés à l'appréciation du dit Département.

Et dans le cas de fixation de nouveau prix de location par suite des circonstances envisagées aux paragraphes précédents, s'il n'y a pas eu préalablement accord entre le bailleur et le locataire, il pourra être accordé à ce dernier un délai pendant lequel il ne sera obligé qu'au paiement des loyers antérieurs. Passé ce délai, les loyers arbitrés par le Département du Commerce et de l'Economie Nationale, seront à la charge du locataire.

Article 5.—Lorsqu'un immeuble destiné à l'habitation, au Commerce ou à une industrie quelconque, sera remis en location postérieurement à la publication du présent Décret, et que le bailleur aura fait une augmentation du prix de location contrairement aux dispositions de l'article 2 ci-dessus, le nouveau preneur, dans la période des trois premiers mois de l'exécution de son bail, pourra en poursuivre la révision par requête adressée au Département du Commerce et de l'Economie Nationale, qui statuera à bref délai.

Le preneur, à l'appui de sa demande, pourra toujours faire valoir les quittances délivrées par le bailleur au précédent preneur ainsi que les décisions de Justice précédemment rendues entre ces derniers; à défaut de pièces de cette nature, le Département du Commerce et de l'Economie Nationale, sur toutes informations qu'il aura pu recueillir, fixera souverainement le nouveau prix de location.

Cependant, les loyers échus antérieurement à la décision de révision seront payés conformément au contrat de bail.

Le bailleur sera toujours tenu de se conformer à la décision qu'aura prise à cet égard le Département du Commerce et de l'Economie Nationale.

Article 6.—La demande en révision de loyers étant soumise au Département du Commerce et de l'Economie Nationale, jusqu'à ce qu'une décision intervienne à cet égard, il sera sursis à toute procédure en congé de location.

Article 7.—Aucune demande en validité de congé de location ne pourra être prise en considération par les Tribunaux, lorsque le locataire aura établi, par tous les moyens de preuve, même par présomptions. — l'administration de la preuve contraire réservée au profit du propriétaire. — que l'action lui a été intentée par suite de son refus de payer des loyers majorés en violation de l'article 2 ci-dessus ou d'une décision du Département du Commerce et de l'Economie Nationale.

Un délai d'au moins de trois mois devra toujours être accordé à tout locataire poursuivi en congé de location, en dehors des circonstances ci-dessus prévues.

Article 8.—Les frais de procédure d'offres réelles et de consignation éventuellement entreprise par le locataire par suite d'une augmentation de loyers exigée par le propriétaire contrairement à l'article 2 ci-dessus ou à une décision du Département du Commerce et de l'Economie Nationale, seront imputés sur la somme consignée et retenue, de plein droit, à la disposition du locataire.

Article 9.—Les dispositions de droit commun, notamment celles du Décret-Loi du 11 Novembre 1935, sont et demeurent applicables aux demandes en déguerpissement de locataires pour défaut de paiement des loyers régulièrement dus et à toutes situations, conventions ou modalités de contrat qui ne rentrent pas dans les prévisions du présent Décret.

Article 10.—Le présent Décret sera publié et exécuté à la diligence des Secrétaires d'Etat du Commerce et de l'Economie Nationale et de la Justice.

Donné au Palais National, à Port-au-Prince, le 10 Février 1944, au 141ème de l'Indépendance.

ELIE LESCOT

Par le Président :

Le Secrétaire d'Etat du Commerce et de l'Economie Nationale :
ABEL LACROIX

Le Secrétaire d'Etat de la Justice: VELY THEBAUD