

REPUBLIQUE DU SENEGAL
MINISTERE DES FINANCES
ET DE AFFAIRES ECONOMIQUES
MINISTERE DE LA JUSTICE

20.12.76

Projet de loi relatif à la fixation,
à titre transitoire, du montant des loyers à usage
d'habitation

EXPOSE DES MOTIFS

L'article 572-1 du Code des obligations civiles et commerciales pose le principe que le prix des loyers à usage d'habitation est réglementé dans tous les cas. Le texte prévoit qu'un décret d'application indiquera comment, en fait, ce prix devra être calculé.

La fixation du prix des loyers nécessite des travaux assez importants de la part des Commissions régionales d'évaluation. Or, il importe, en raison des abus qui se sont produits depuis le début de l'année 1976 en ce qui concerne les prix des loyers, de prévoir une fixation à titre transitoire, c'est à dire, sans attendre les résultats des travaux des commissions d'évaluation. Tel est l'objet du présent projet de loi.

Les articles premier et 2 du texte concernant les locaux qui étaient loués à la date du 31 Décembre 1975. Deux périodes sont prévues :

- La première période va du 1er Janvier 1976, date du début de la crise, jusqu'à la date de mise en vigueur de la loi.

Pendant cette première période, le prix des loyers est "gelé" c'est à dire qu'il est le même que celui pratiqué au 31 décembre 1975. Toutefois, le texte décide que les loyers d'un montant supérieur, déjà acquittés par les locataires, restent définitivement acquis aux bailleurs. Cette disposition s'explique par le désir d'éviter de revenir sur des solutions acquises, en faveur de locataires qui, en acceptant de payer des augmentations, ont participé à la spéculation.

../...

- 2 -

- La seconde période prévue par le projet va de la date de mise en vigueur de la loi jusqu'à la date de mise en vigueur des arrêtés dits d'approbation permettant de calculer, en fait le prix des loyers. Le texte permet, au cours de cette période, une majoration de loyer, du moins lorsque celui-ci n'a pas déjà fait, dans les cinq dernières années, l'objet d'une augmentation.

Cette majoration du prix des loyers aurait pu, à priori, être calculée en fonction des coûts de la vie ou de la construction. Mais, à l'examen, ce mode de calcul, destiné à s'appliquer pendant une période de temps relativement courte, a paru devoir être écarté pour plusieurs raisons. D'abord, parce que les indices des coûts de la vie et de la construction ne sont pas les mêmes à Dakar que dans les autres villes du Sénégal. Ensuite, parce que le montant des loyers est inclus dans le coût de la vie ; par suite, l'augmentation du premier aurait provoqué nécessairement l'augmentation du second qui aurait, à son tour, provoqué une nouvelle augmentation du prix des loyers. Enfin, le calcul des indices des coûts de la vie et de la construction exige des études, dont les résultats ne sont connus qu'avec des délais de 8 à 10 mois, environ. C'est pourquoi il a semblé préférable, pour calculer une majoration qui - il faut le répéter - ne va s'appliquer que pendant quelques mois, de se référer à des critères faciles à mettre en oeuvre par les parties elles-mêmes. Dans ces conditions, il est proposé une majoration forfaitaire de 10 ou 15 %, selon qu'il s'agit d'un immeuble ancien ou d'un immeuble récent.

Quant à l'article 3 du projet, il concerne les locaux qui n'étaient pas loués à la date du 31 décembre 1975. Le principe du gel des prix ne pouvait pas être appliqué. Aussi le texte prévoit-il d'avaliser les prix convenus par les parties depuis la date de location jusqu'à la date de mise en vigueur de la loi, en les considérant comme fixant un taux provisoire du loyer.

Il est cependant prévu que si le taux ne peut subir aucune augmentation jusqu'à la fixation du loyer définitif, le juge a néanmoins la possibilité de le réduire en statuant en équité.

Une fois les travaux des commissions d'évaluation approuvés, le taux définitif du loyer peut être établi. Il peut alors se produire que le taux conventionnel, provisoirement appliqué, soit supérieur au taux réglementaire.

En considérant que la publication de la loi avertit les parties des dispositions qui vont régir la fixation des loyers il est indiqué :

- que les loyers excessifs perçus avant cette date restent acquis au bailleur,

../...

- 3 -

- mais que ceux payés postérieurement seront repris en compte pour que le trop perçu soit imputé comme provision sur les loyers à échoir après l'établissement du loyer réglementaire.

Le texte prévoit enfin, dans son article 4, que le locataire ou occupant de bonne foi sera maintenu dans les lieux loués pendant les deux ans qui suivront la mise en vigueur de la loi. Cette disposition était nécessaire, faute de quoi le bailleur aurait pu donner congé à son locataire pour louer son immeuble à un autre preneur disposé, en fait, à lui payer un loyer occulte, d'un montant supérieur au prix fixé par la loi.

131187

REPUBLIQUE DU SENEGAL

ASSEMBLEE NATIONALE

4ème LEGISLATURE

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1977

R A P P O R T

fait au nom

de la Commission de la Législation, de la Justice, de l'Administration
Générale et du Règlement Intérieur

s u r

le PROJET DE LOI N° 31/77 relatif à la fixation, à titre transitoire,
du montant des loyers à usage d'habitation.

Par

Mr. Abdoulaye NIANG

Rapporteur.-

Monsieur le Président,

Mes Chers Collègues,

Le prix des loyers à usage d'habitation devant être, désormais, réglementé dans tous les cas, la loi prévoit qu'un décret d'application indiquera comment, dans les faits, ce prix devra être calculé.

Les travaux des commissions régionales d'évaluation nécessiteront plusieurs mois durant lesquels il serait salulaire de fixer, à titre transitoire le prix des loyers : c'est l'objet du présent projet de loi.

Deux périodes sont prévues :

- 1°) du 1er Janvier 1976, date du début de la crise, jusqu'à la date de mise en vigueur de la loi.

Pendant cette période le prix des loyers est bloqué au niveau pratiqué le 31 décembre 1975. Cependant les montants supérieurs et effectivement acquittés depuis, sont définitivement acquis aux bailleurs.

- 2°) de la date de mise en vigueur de la loi à la date de mise en vigueur des arrêtés d'approbation qui fixent le prix des loyers.

Pendant cette période la loi autorise une majoration du prix des loyers n'ayant pas fait l'objet de révision pendant les cinq dernières années. Cette majoration peut atteindre 10 ou 15 % selon qu'il s'agit d'un immeuble ancien ou d'un immeuble récent.

S'agissant des locaux qui n'étaient pas loués le 31 Décembre 1975 les prix fixés entre les parties seront valables jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la loi, le taux ne pouvant subir aucune

.../...

augmentation avant la fixation définitive du loyer. Cependant le juge, peut, statuant en équité, le réduire.

Lorsque les prix définitifs des loyers seront fixés, il peut se produire que le taux conventionnel provisoirement fixé soit supérieur au taux réglementaire.

Dans ce cas, les loyers excessifs payés avant la publication de la loi restent acquis au bailleur, mais ceux payés postérieurement seront repris en compte pour que le trop perçu soit imputé comme provision sur les loyers à échoir après l'établissement du loyer réglementaire.

Enfin le projet de loi prévoit dans son article 4, que le locataire occupant de bonne foi, sera maintenu dans les lieux pendant les deux ans qui suivront la mise en vigueur de la présente loi, pour éviter les congés systématiques avant l'entrée en vigueur du régime définitif.

La Commission de la Législation a salué l'intervention d'un tel projet de loi qui vient mettre de l'ordre dans un secteur où la spéculation s'était installée et rendait de plus en plus onéreuse la location des locaux à usage d'habitation.

Les modes de calcul des loyers, tiennent compte des charges de crédit pouvant affecter le financement des constructions et des exonérations fiscales profitant aux travaux neufs. Une fois fixé le loyer ne sera révisé que tous les trois ans, sur la base du dernier barème approuvé par le Ministre des Finances et des Affaires Economiques.

Les dispositions de la loi permettront au bailleur d'amortir le coût d'un immeuble neuf en un peu moins de 10 ans.

Après toutes les clarifications fournies par le Ministre de la Justice, la Commission de la Législation a adopté le projet de loi 31/77 et vous demande d'en faire autant, s'il ne soulève aucune objection de votre part.

Cf loi n° 1977/62 du 26 mai 1977

LOI n° 77-62 du 26 mai 1977

relative à la fixation à titre transitoire du montant du loyer des locaux à usage d'habitation

EXPOSE DES MOTIFS

L'article 572-1 du Code des Obligations civiles et commerciales pose le principe que le prix des loyers à usage d'habitation est réglementé dans tous les cas. Le texte prévoit qu'un décret d'application indiquera comment, en fait, ce prix devra être calculé.

La fixation du prix des loyers nécessite des travaux assez importants de la part des commissions régionales d'évaluation. Or, il importe, en raison des abus qui se sont produits depuis le début de l'année 1976 en ce qui concerne les prix des loyers, de prévoir une fixation à titre transitoire, c'est-à-dire, sans attendre les résultats des travaux des commissions d'évaluation. Tel est l'objet du présent projet de loi.

Les articles premier et 2 du texte concernant les locaux qui étaient loués à la date du 31 décembre 1975. Deux périodes sont prévues :

— La première période va du 1^{er} janvier 1976, date du début de la crise, jusqu'à la date de mise en vigueur de la loi.

Pendant cette première période, le prix des loyers est gelé, c'est-à-dire qu'il est le même que celui pratiqué au 31 décembre 1975. Toutefois, le texte décide que les loyers d'un montant supérieur, déjà acquittés par les locataires, restent définitivement acquis aux bailleurs. Cette disposition s'explique par le désir d'éviter de revenir sur des solutions acquises, en faveur de locataires qui, en acceptant de payer des augmentations, ont participé à la spéculation.

— La seconde période prévue par le projet va de la date de mise en vigueur de la loi jusqu'à la date de mise en vigueur des arrêtés dits d'approbation permettant de calculer, en fait le prix des loyers. Le texte permet, au cours de cette période, une majoration de loyer, du moins lorsque celui-ci n'a pas déjà fait, dans les cinq dernières années, l'objet d'une augmentation.

Cette majoration du prix des loyers aurait pu, à priori, être calculée en fonction des coûts de la vie ou de la construction. Mais, à l'examen, ce mode de calcul, destiné à s'appliquer pendant une période de temps relativement courte, a paru devoir être écarté pour plusieurs raisons. D'abord, parce que les indices des coûts de la vie et de la construction ne sont pas les mêmes à Dakar que dans les autres villes du Sénégal. Ensuite, parce que le montant des loyers est inclus dans le coût de la vie; par suite, l'augmentation du premier aurait provoqué nécessairement l'augmentation du second qui aurait, à son tour, provoqué une nouvelle augmentation du prix des loyers. Enfin, le calcul des indices des coûts de la vie et de la construction exige des études, dont les résultats ne sont connus qu'avec des délais de 8 à 10 mois, environ. C'est pourquoi il a semblé préférable, pour calculer une majoration qui — il faut le répéter — ne va s'appliquer que pendant quelques mois, de se référer à des critères faciles à mettre en œuvre par les parties elles-mêmes. Dans ces conditions, il est proposé une majoration forfaitaire de 10 ou 15 %, selon qu'il s'agit d'un immeuble ancien ou d'un immeuble récent.

Quand à l'article 3 du projet, il concerne les locaux qui n'étaient pas loués à la date du 31 décembre 1975. Le principe du gel des loyers ne pouvait pas être appliqué. Aussi le texte prévoit-il d'adopter les prix convenus par les parties depuis la date de location jusqu'à la date de mise en vigueur de la loi, en les considérant comme fixant un taux provisoire du loyer.

Il est cependant prévu que si le taux ne peut subir aucune augmentation jusqu'à la fixation du loyer définitif, le juge a néanmoins la possibilité de le réduire en statuant en équité.

Une fois les travaux des commissions d'évaluation approuvés, le taux définitif du loyer peut être établi. Il peut alors se produire que le taux conventionnel, provisoirement appliqué, soit supérieur au taux réglementaire.

En considérant que la publication de la loi avertit les parties des dispositions qui vont régir la fixation des loyers il est indiqué :

— que les loyers excessifs perçus avant cette date restent acquis au bailleur;

— mais que ceux payés postérieurement seront repris en compte pour que le trop perçu soit imputé comme provision sur les loyers à échoir après l'établissement du loyer réglementaire.

Le texte prévoit enfin, dans son article 4, que le locataire ou occupant de bonne foi sera maintenu dans les lieux loués pendant les deux ans qui suivront la mise en vigueur de la loi. Cette disposition était nécessaire, faute de quoi le bailleur aurait pu donner congé à son locataire pour louer son immeuble à un autre preneur disposé, en fait, à lui payer un loyer occulte, d'un montant supérieur au prix fixé par la loi.

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du jeudi 12 mai 1977,

Le Président de la République promulgue la loi dont le teneur suit :

Article premier. — A compter du 1^{er} janvier 1976 et jusqu'à l'entrée en vigueur de la présente loi, le prix des loyers pour les locaux énumérés par l'article 569 du Code des Obligations civiles et commerciales est celui pratiqué à la date du 31 décembre 1975.

Toutefois, les loyers d'un montant supérieur, effectivement acquittés lors de la date d'entrée en vigueur de la présente loi, restent définitivement acquis au bailleur, le trop-perçu, versé après cette date, étant seul imputé sur les loyers échus postérieurement.

Art. 2. — A compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi et jusqu'à l'entrée en vigueur des dispositions relatives au montant du loyer des locaux à usage d'habitation, le prix des loyers pour ces locaux est celui pratiqué à la date du 31 décembre 1975, majoré de :

— 15 %, pour les locaux construits postérieurement au 1^{er} janvier 1966;

— 10 %, pour les locaux construits antérieurement au 1^{er} janvier 1966.

Toutefois, cette majoration n'est pas due si le contrat de bail a été passé ou le loyer révisé, moins de cinq ans avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 3. — Pour les locaux énumérés par l'article 569 du Code des Obligations civiles et commerciales et donnés à bail pour la première fois postérieurement au 31 décembre 1975, le montant du loyer est fixé provisoirement par la convention des parties jusqu'à l'entrée en vigueur des dispositions mentionnées au premier alinéa de l'article 2.

Le taux du loyer provisoire ne peut faire l'objet d'aucune augmentation pendant cette période. A compter de la date de publication de la présente loi, le juge a néanmoins la possibilité de le réduire en statuant en équité compte tenu des circonstances de la cause.

Dès l'entrée en vigueur des dispositions mentionnées au premier alinéa de l'article 2 ci-dessus visé, le taux définitif du loyer est alors fixé et il est fait compte entre les parties. Toutefois les loyers provisoires d'un montant supérieur au taux réglementaire qui auraient été acquittés avant la date de publication de la présente loi restent définitivement acquis au bailleur, étant seulement mis en compte les loyers payés postérieurement à cette date.

Art. 4. — Pendant les deux ans suivant l'entrée en vigueur de la présente loi, le locataire ou occupant de bonne foi d'un des locaux énumérés par l'article 569 du Code précité bénéficie de plein droit et sans l'accomplis-

sement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux, les dispositions de l'article 568, 2° alinéa, du même Code étant en outre applicables.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Dakar, le 26 mai 1977.

Léopold Sédar SENGHOR.

Par le Président de la République :

Le Premier Ministre
Abdou DIOP.

Copyright © C.D.I Direction des Relations avec les Institutions 2013