
ASSEMBLEE NATIONALE

N° 47

□ □ □

prorogeant le délai de maintien dans les lieux des locataires et occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation et instituant au profit du propriétaire un droit de reprise pour occupation personnelle,

L'ASSEMBLEE NATIONALE

Après en avoir délibéré, a adopté en sa séance du
MERCREDI 24 DECEMBRE 1980, la loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER. - Le terme du délai de maintien dans les lieux octroyé aux locataires et occupants de bonne foi par l'article 4 de la 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, modifié par la loi n° 79-37 du 11 avril 1979 est prorogé jusqu'au 30 juin 1981, sous les modalités et avec les conséquences précisées par ledit article.

ARTICLE 2. - La prorogation instituée par l'article premier de la présente loi n'est pas opposable au propriétaire qui reprend les lieux donnés à bail pour les occuper, soit par lui-même, soit par son conjoint, ses ascendants ou ses descendants directs.

Dans le cas d'un congé exécutoire qui n'aurait pas pu recevoir effet à son expiration en raison des prorogations successives du délai de maintien dans les lieux des locataires et occupants de bonne foi, le propriétaire doit signifier au preneur son intention de reprise pour occupation personnelle. La reprise s'effectuera dans les soixante jours qui suivront la notification.

A peine de nullité, la signification par le propriétaire de l'exercice de son droit de reprise pour occupation personnelle doit comporter la reproduction intégrale des dispositions de l'article 3 ci-après.

ARTICLE 3. - Le propriétaire qui signifie son intention de reprise pour occupation personnelle doit s'installer dans les lieux dans le délai de deux mois suivant le jour de l'éviction du locataire ou occupant de bonne foi. Il est tenu, en outre, de les habiter effectivement pendant au moins douze mois à compter de son installation.

Faute par lui de satisfaire à l'une quelconque des obligations prévues à l'alinéa précédent, le propriétaire qui a fait usage du droit de reprise pour occupation personnelle sera redevable envers l'occupant évincé d'une indemnité forfaitaire égale à six mensualités de loyer calculées au dernier taux payé par ledit occupant, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts.

La preuve de la défaillance du propriétaire à satisfaire à l'une des conditions imposées pour user du droit de reprise, nonobstant la prorogation du délai de maintien dans les lieux, peut être rapportée par tous moyens.

ARTICLE 4. - Toute stipulation contraire aux dispositions de la présente loi est nulle, même si elle a été faite avant son entrée en vigueur.

DAKAR, le 24 DECEMBRE 1980
LE PRESIDENT DE SEANCE,

Amadou Cissé DIA.

REPUBLIQUE DU SENEGAL

UN PEUPLE - UN BUT - UNE FOI

MINISTERE DE LA JUSTICE

~~131448~~

131587

PROJET DE LOI

prorogeant le délai de maintien dans les lieux
des locataires et occupants de bonne foi de
locaux à usage d'habitation et instituant au
profit du propriétaire un droit de reprise
pour occupation personnelle

EXPOSE DES MOTIFS

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du régime de calcul à la surface corrigée du taux des loyers des locaux à usage d'habitation, l'article 4 de la loi n° 77-62 du 26 mai 1977 relative à la fixation à titre transitoire du montant de ces loyers, a octroyé aux locataires et occupants de bonne foi concernés, le bénéfice du maintien dans les lieux pour une durée de deux années.

La tendance spéculative du marché des baux à usage d'habitation continuant de s'affirmer alors que les modalités du calcul du taux des loyers à la surface corrigée n'avaient pas encore pu être mises en place, ce délai a été prorogé jusqu'au 31 décembre 1980 par la loi n° 79-37 du 11 avril 1979.

Depuis l'intervention de ce dernier texte de très nombreux congés ont été systématiquement donnés par les bailleurs pour obtenir la libération de leurs locaux à la date du 1er janvier 1981.

Pour éviter que les bailleurs ne soient tentés de profiter de cette situation pour pratiquer, en accord forcé avec leurs nouveaux locataires, des taux de loyers non conformes au calcul à la surface corrigée, il est envisagé, dans le cadre d'un autre projet de loi, d'instaurer à cet égard des mesures de contrôle assorties de sanctions pénales.

.../...

Dès lors, il est apparu indispensable pour la protection des locataires, aussi bien actuels que potentiels, de proroger de quelques mois le délai de maintien dans les lieux jusqu'à l'intervention de ces dispositions contraignantes.

C'est l'objet du présent projet de loi qui proroge le délai de maintien dans les lieux jusqu'au 30 juin 1981.

Il était cependant nécessaire d'ouvrir le droit de reprise aux propriétaires qui, par suite de circonstances diverses, éprouvaient le besoin de récupérer les lieux loués pour s'y loquer eux-mêmes ou pour y installer leur proche famille. Des précautions ont été prises pour que ce droit de reprise, limité, ne soit pas détourné de son objet. A cet effet, le projet prévoit que le locataire évincé pourra prétendre à une indemnité forfaitaire égale à 6 mois de loyer lorsque le propriétaire ne se sera pas effectivement et durablement réinstallé dans le local, objet de la reprise ; il est même précisé que cette indemnisation ne fait pas obstacle à l'attribution de dommages-intérêts complémentaires, lorsque la réparation ainsi allouée se trouve inférieure au préjudice réellement subi./-

Projet de loi prorogeant le délai de maintien dans les lieux des locataires et occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation et instituant au profit du propriétaire un droit de reprise pour occupation personnelle.

L'Assemblée nationale a délibéré et adopté en sa séance du _____ la loi dont la teneur suit:

Article premier - Le terme du délai de maintien dans les lieux octroyé aux locataires et occupants de bonne foi par l'article 4 de la 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, modifié par la loi n° 79-37 du 11 avril 1979 est prorogé jusqu'au 30 juin 1981, sous les modalités et avec les conséquences précisées par ledit article.

Article 2 - La prorogation instituée par l'article premier de la présente loi n'est pas opposable au propriétaire qui reprend les lieux donnés à bail pour les occuper, soit par lui-même, soit par son conjoint, ses ascendants ou ses descendants directs.

Dans le cas d'un congé exécutoire qui n'aurait pas pu recevoir effet à son expiration en raison des prorogations successives du délai de maintien dans les lieux des locataires et occupants de bonne foi, le propriétaire doit signifier au preneur son intention de reprise pour occupation personnelle. La reprise s'effectuera dans les soixante jours qui suivront la notification.

A peine de nullité, la signification par le propriétaire de l'exercice de son droit de reprise pour occupation personnelle doit comporter la reproduction intégrale des dispositions de l'article 3 ci-après.

.../...

Article 3 - Le propriétaire qui signifie son intention de reprise pour occupation personnelle doit s'installer dans les lieux dans le délai de deux mois suivant le jour de l'éviction du locataire ou occupant de bonne foi. Il est tenu, en outre, de les habiter effectivement pendant au moins douze mois à compter de son installation.

Faute par lui de satisfaire à l'une quelconque des obligations prévues à l'alinéa précédent, le propriétaire qui a fait usage du droit de reprise pour occupation personnelle sera redevable envers l'occupant évincé d'une indemnité forfaitaire égale à six mensualités de loyer calculées au dernier taux payé par ledit occupant, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts.

La preuve de la défaillance du propriétaire à satisfaire à l'une des conditions imposées pour user du droit de reprise nonobstant la prorogation du délai de maintien dans les lieux peut être rapportée par tous moyens.

Article 4 - Toute stipulation contraire aux dispositions de la présente loi est nulle, même si elle a été faite avant son entrée en vigueur.

.....
REPUBLIQUE DU SENEGAL
.....

.....
ASSEMBLEE NATIONALE
.....

.....
Ve LEGISLATURE
.....

.....
DEUXIEME SESSION ORDINAIRE 1980
.....

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° 71 /80 prorogeant le délai de maintien dans les lieux
des locataires et occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation et
instituant au profit du propriétaire un droit de reprise pour occupation per-
sonnelle.

Par

Samba Yéla DIOP

.....
Rapporteur

~~1811178~~
181527

Monsieur le Président,
Mes chers collègues,

La hausse anormale des prix de loyers a toujours été et demeure une préoccupation.

La politique mise en oeuvre par le Gouvernement contre la surenchère dans ce domaine repose sur deux principes fondamentaux avantageux au locataire.

- la limitation du montant des loyers.
- le maintien dans les lieux.

I - La limitation du montant des loyers

Depuis la loi 77-61 du 26 mai 1977 le prix du loyer n'est plus librement fixé pour les contrats à durée déterminée comme cela a déjà été le cas pour les loyers à durée indéterminée en matière de baux à usage d'habitation.

Les prix de loyer n'étant en effet réglementés jusque là que pour les contrats à durée indéterminée, les propriétaires n'offraient plus que des contrats à durée déterminée à des prix excessifs et le plus souvent remis en question à chaque fin de contrat.

Mais une fois le principe de la réglementation du prix établi dans tous les cas, reste le problème d'en déterminer les modalités de calcul sur la base de la valeur de l'immeuble.

En effet tout en protégeant les locataires contre les augmentations abusives, l'équité oblige de fixer des taux permettant aux propriétaires, eux aussi citoyens à part entière, de pouvoir assurer l'entretien correct de leurs immeubles sinon les moderniser.

Des commissions administratives régionales se sont depuis attelées à cette tâche. Mais il y a que les travaux sont lents car la matière est complexe et assise sur la notion de surface corrigée.

.../...

En attendant, la loi 77-62 du 26 mai 1977 a fixé un régime transitoire. Les calculs n'étant pas terminés au terme de cette période transitoire, la loi 77-62 du 26 mai 1977 en a prorogé le terme jusqu'au 31 décembre 1980. Une nouvelle prorogation s'impose car les travaux ne sont toujours pas terminés. Cette prorogation porte sur six mois, le Gouvernement estimant que ce nouveau délai est suffisant pour les réajustements à opérer.

II - Le maintien dans les lieux

Le maintien dans les lieux est une faveur que la loi 77-62 du 26 mai 1977 accorde aux locataires et occupants de bonne foi pendant les deux années suivant son entrée en vigueur.

Il permet au locataire ou occupant de bonne foi de rester dans les lieux jusqu'à la détermination des taux par l'administration.

De ce côté aussi, il faut proroger jusqu'à la date d'application des taux dont les calculs sont en cours.

Tel est, Monsieur le Président, mes chers collègues, l'objet de ce projet de loi.

Une innovation d'importance est à noter. Le projet introduit une limitation au droit de maintien dans les lieux.

En effet, l'on conviendra que ce n'est pas juste de priver un propriétaire de la possibilité de reprendre son immeuble loué pour son usage personnel.

A titre d'exemple, il peut s'agir d'un fonctionnaire réaffecté dans un lieu où il avait sa propre habitation ou d'un diplomate rappelé de l'étranger.

Pour éviter aux propriétaires de pareilles situations aussi injustes que désagréables, désormais le maintien dans les lieux ne sera pas opposable au propriétaire désireux de récupérer sa maison. Autrement dit dans ce cas, le propriétaire a un droit de reprise reconnu.

Dans le souci de parer aux abus possibles, ce droit de reprise du propriétaire s'exerce dans des conditions précises que le projet de loi

détermine en même temps,

- il faut une reprise pour une occupation par le propriétaire lui même, par son conjoint, ses ascendants ou ses descendants directs.
- il faut qu'il s'installe dans les deux mois du départ du locataire,
- il faut occuper les lieux pendant une année effective.

En plus le propriétaire est astreint aux formalités suivantes :

a) si le locataire a reçu un congé valable mais est à même de bénéficier de la prolongation, le propriétaire doit lui signifier son intention d'exercer son droit de reprise.

La reprise est de droit dans les deux mois de la notification.

b) la signification est écrite et doit mentionner expressément l'intégralité des dispositions de l'article 3 relatif aux conditions à remplir par le propriétaire mais aussi aux sanctions auxquelles il s'expose s'il ne les observe pas.

Le locataire ainsi évincé est en droit de lui réclamer une indemnité forfaitaire égale à six mensualités de loyer sur la base du dernier montant payé sans préjudice de tous autres dommages-intérêts.

La Commission de la Législation ne soulève aucune objection à l'approbation de ce projet par l'Assemblée nationale.