

CIRCULAIRE N° 848 E. P. du 2 avril 1917
concernant le **payement des loyers en nays occupé et évacué.**

Par circulaire n° 994 B. du 16 novembre 1914, il vous a été prescrit de suspendre, par mesure conservatoire, le payement du loyer des bureaux de poste et de télégraphe situés dans les régions occupées par l'ennemi ou évacuées.

Le Ministre des Finances, consulté sur la décision qu'il convient de prendre à l'égard des propriétaires intéressés, vient de faire connaître qu'il y avait lieu — en principe et sous certaines réserves — d'acquitter les loyers pour les raisons exposées ci-après :

En droit, les loyers sont dus, et le locataire ne peut en réclamer la remise totale ou partielle, sauf dans les deux cas suivants :

1° Si l'immeuble a été détruit en totalité ou en partie (art. 1722 du Code civil);

2° Si le locataire s'est trouvé dans l'impossibilité de jouir de l'immeuble par suite d'un empêchement de force majeure. La jurisprudence assimile, en effet, à la destruction matérielle de la chose, par cas fortuit, la perte de jouissance résultant, notamment de ce que les événements de guerre ont obligé le locataire à fuir ou à abandonner à l'envahisseur tout ou partie de la chose louée.

Toutefois, dans cette hypothèse, le locataire qui a fui devant l'invasion est débiteur des loyers courus pendant l'occupation, si ceux des habitants restés dans la commune n'ont été ni expulsés par l'occupant, ni exposés par les événements de la guerre à des périls qui puissent être considérés comme ayant entraîné une privation de jouissance; en d'autres termes, si en abandonnant les lieux loués, le locataire a cédé à des craintes injustifiées ou tout ou moins exagérées.

C'est d'ailleurs au locataire qu'il appartient de prouver qu'il a été privé de la jouissance totale ou partielle de l'immeuble.

En fait, la solution varie suivant les circonstances spéciales de chaque affaire. Elle dépend du point de savoir si, dans chaque cas envisagé, l'État est à même d'établir d'ores et déjà, par des preuves ou par des présomptions suffisamment graves et précises, que ses préposés n'ont pu continuer à jouir de l'immeuble loué, par suite soit de la destruction totale ou partielle de cet immeuble, soit de l'obligation où ils se sont trouvés de l'abandonner.

Si l'immeuble est situé dans la zone évacuée, la preuve peut être faite sans difficultés.

Cette preuve peut aussi résulter du fait que l'immeuble loué est situé exactement sur la ligne de feu ou, pour les locaux encore en territoire envahi, du témoignage apporté par les fonctionnaires évacués qui occupaient cet immeuble. Encore, dans cette dernière hypothèse, doit-on prouver que ces fonctionnaires se sont repliés sous la menace d'un danger sérieux et imminent, et non pour obéir à un ordre de mobilisation ou à des instructions administratives.

Mais, dans tous les autres cas, l'État n'est généralement pas à même d'être fixé sur le sort de l'immeuble par lui loué, ni de savoir si cet immeuble a pu être occupé par ses préposés. Dès lors, faute de pouvoir contester l'exigibilité des loyers, l'État en reste débiteur et ne paraît pas être en droit d'en suspendre le payement jusqu'au moment où la situation exacte lui sera connue.

En raison de l'intérêt qui s'attache à ce que toutes les administrations de l'État appliquent les mêmes méthodes, j'ai décidé que, conformément à la procédure appliquée par le Ministère des Finances, le propriétaire d'un immeuble loué par l'Administration des Postes et des Télégraphes et situé dans une région occupée par l'ennemi ou évacuée pourra, sous certaines conditions et contrairement à la règle adoptée en 1914, obtenir, avant la fin des hostilités, le payement de son loyer, lorsqu'il ne sera pas possible à l'Administration de faire la preuve qu'il y a eu pour elle privation partielle ou totale de jouissance. Mais il devra, dans ce cas, reconnaître le droit, pour le Trésor, de récupérer après la guerre soit en vertu des droits existants qui résultent notamment de l'article 1722 du Code civil, soit par application des dispositions législatives qui pourraient intervenir en matière de loyers échus pendant la guerre, les sommes qui auraient été indûment déboursées.

Il conviendra toutefois d'établir une distinction entre les bureaux de poste situés dans la zone envahie par l'ennemi et ceux qui se trouvent en territoire évacué en raison des hostilités.

En conséquence, la question devra être réglée de la manière suivante :

A. — Bureaux situés en territoire évacué ou libéré.

Vous voudrez bien procéder pour chacun de ces bureaux à une enquête immédiate, sans attendre que le propriétaire ou bailleur vous saisisse d'une demande en payement de loyer. Vous vous enquerez de savoir si le local est partiellement ou totalement détruit, depuis quelle époque, et vous tâcherez de recueillir tous les renseignements relatifs aux conditions dans lesquelles ce local aura été évacué : soit sur l'ordre de l'autorité militaire, soit sous la menace d'un danger sérieux et imminent.

A noter que le fait d'évacuation en vertu de règlements administratifs ne constitue pas, à lui seul, le cas de force majeure, ainsi qu'il résulte des arguments exposés ci-dessus.

Dès l'enquête terminée, vous devrez prendre l'initiative d'acquitter le plus rapidement possible le loyer en faisant remonter, au besoin, le payement jusqu'au jour de l'ouverture des hostilités, sauf dans le cas où le local serait partiellement ou totalement détruit ou encore celui où, le local étant intact, la population de la localité a reçu un ordre formel d'évacuation émanant de l'autorité militaire. (Voir circulaire n° 994 B. du 16 novembre 1914.)

B. — Bureaux de la zone envahie.

Vous devrez attendre d'être saisi d'une demande en payement de loyer faite par l'ayant droit et procéder ensuite à une enquête à l'effet de déterminer si l'État est en mesure d'invoquer le bénéfice des dispositions de l'article 1722 du Code civil, qui comporte la suspension du payement. Dans l'impossibilité de réunir des preuves suffisantes à cet égard, vous donnerez suite à la demande de l'ayant droit.

Les demandes faites depuis le début de la guerre devront être, d'office, examinées de nouveau et les intéressés informés de la décision intervenue.

Dans tous les cas où il sera procédé au payement du loyer, aussi bien pour les bureaux situés en territoire évacué ou libéré que pour ceux de la zone envahie, ce payement ne sera effectué que sous réserve d'un engagement souscrit par le bailleur dans la forme suivante :

« Je soussigné (nom et prénoms), propriétaire du bureau de poste de , loué à bail à l'Administration des Postes et des Télégraphes, moyennant un loyer annuel de , reconnais le droit au Trésor de récupérer à la fin des hostilités, soit en vertu des règles établies (art. 1722 du Code civil, notamment), soit par application des dispositions législatives qui pourraient intervenir en matière de loyers échus pendant la guerre, tout ou partie des sommes qui m'auraient été indûment payées et que je m'engage à reverser. »

Pour assurer les payements portant sur chacun des exercices 1914 et 1915, vous voudrez bien demander, sous le timbre de la Direction de la Comptabilité, l'ordonnement des créances de loyer qui ont figuré sur les états n° 1190 des restes à payer de ces exercices, et, sous le timbre de la présente lettre, le crédit nécessaire au payement des créances de loyer qui n'ont pas été portées sur ces états, en fournissant une liste nominative desdites créances.

Les créances afférentes à l'exercice 1916, qui n'auront pas été payées, figureront sur les états n° 1190 des restes à payer.

Ultérieurement, vous devrez vous tenir au courant des travaux des commissions spéciales chargées d'arbitrer les réparations dues aux personnes ayant subi, du fait de la guerre, des dommages matériels. D'une part, les enquêtes auxquelles il sera procédé permettront de déterminer l'importance des dégâts causés aux immeubles loués et l'époque où ces dégâts ont été commis. D'autre part, dans le cas où des loyers auraient été payés à tort par l'État, les indemnités allouées par les commissions constitueront une garantie pour la répétition de l'indu et vous auriez à proposer toutes mesures utiles à cet égard.

Il n'est rien changé aux dispositions de la circulaire n° 994 B. du 16 novembre 1914, en ce qu'elles ne sont pas contraires aux prescriptions qui précèdent, notamment pour ce qui concerne les règles à appliquer dans les cas où les immeubles sont détruits (totalement ou partiellement) ou détériorés.

Vous voudrez bien m'accuser réception de la présente lettre.

Pour le Ministre :
Le Secrétaire général,
L. PASQUET.

