



N° 56

FÉVRIER 1921



L'EGYPTE CONTEMPORAINE

LE CAIRE

Revue de la Société Sultaniéh
d'Économie Politique,
de Statistique et de Législation
(19^e ANNÉE)



LE CAIRE

IMPRIMERIE DE L'INSTITUT FRANÇAIS D'ARCHÉOLOGIE ORIENTALE

1921

D

Prix : P. T. 20.

Les numéros non réclamés par les membres et abonnés dans le délai d'un mois à partir de la date de leur publication, ne leur seront remis qu'en contre paiement du prix.

Les opinions émises par les collaborateurs n'engagent pas la responsabilité de la Société.

La reproduction et la traduction des articles publiés dans la présente revue sont interdites, sauf autorisation préalable de la Société.

Tout manuscrit remis à « L'Égypte contemporaine » devient la propriété de la Société.

SOMMAIRE :

(Par translation des correspondants page et back cover.)

	Page.
--	-------

Éditorial.....	I-II
----------------	------

Études économiques et juridiques.

KAMEL A. GHAÏSS. — De l'usure en Égypte. Répression pénale et mesures économiques.....	93-111
--	--------

Actualités.

Rapport présenté par la Commission des Loyers au Conseil des Ministres.....	114-115
Note explicative de S. E. le Ministre de la Justice au Conseil des Ministres sur le projet de loi n° 4 de 1921 portant limitation des loyers.....	117-118
Loi n° 4 de 1921 portant limitation des loyers.....	118-119
Proclamation du Général en Chef en date du 21 février 1921 pour l'application de la loi n° 4 de 1921 à tous les habitants de l'Égypte.....	119-120
Loi n° 11 de 1920 (abrogée) portant limitation des loyers.....	120-121
Proclamation du Général en Chef en date du 22 février 1920 pour l'application de la loi n° 11 de 1920 à tous les habitants de l'Égypte.....	121-122

Documents et Statistiques.

Résumé du commerce extérieur de l'Égypte, du 1 ^{er} janvier au 30 novembre 1919 et 1920, par pays de provenance et de destination.....	122-123
Résumé du commerce extérieur de l'Égypte pendant le mois de novembre 1919 et 1920, par pays de provenance et de destination.....	123-124
Résumé du commerce extérieur de l'Égypte par catégories (du 1 ^{er} janvier au 30 novembre 1919 et 1920).....	124
Résumé du commerce de l'Égypte avec le Soudan par catégories (du 1 ^{er} janvier au 30 novembre 1919 et 1920).....	127
Index numbers des prix du gros dans les villes du Caire et d'Alexandrie pour le mois de janvier 1918-1921.....	128
Cours des valeurs à la Bourse d'Alexandrie (janvier 1920 et 1921).....	hors text

ÉDITORIAL.

Encore une étude sur l'usure, dira-t-on en voyant le sommaire de ce fascicule. Oui, encore une étude, et le lecteur se convaincra aisément de l'opportunité de sa publication. Le travail de M. Kamel Greiss vient, en effet, compléter les études, précédemment publiées, de M. le juge Arminjon et de M. le conseiller Hansson en exposant, avec précision et clarté, quelle est la situation actuelle de la répression pénale de l'usure.

Ainsi, par ces différents travaux, les faces diverses du problème ont été éclairées, et la conclusion qui s'impose nous paraît bien simple. Ce fléau de l'Égypte peut-il être directement combattu par des sanctions légales, civiles ou pénales? Si oui, il faut corriger et compléter la législation en vigueur ainsi que son application, car aujourd'hui l'usure jouit, en Égypte, d'une impunité absolue et scandaleuse. Si, au contraire, on croit que les sanctions civiles et pénales sont inefficaces, il faut les faire disparaître, car leur maintien porte atteinte à l'autorité sociale et morale de la loi. D'autres pays nous ont déjà précédé dans cette voie, en considérant ce fléau comme un mal économique que seuls des remèdes économiques peuvent guérir, sauf à reconnaître aux tribunaux le droit de frapper les agissements et les conventions frauduleuses ou malhonnêtes qui aboutissent à l'abus évident de l'inexpérience ou de la faiblesse.

Nous avons consacré toute la partie restante de ce fascicule à la récente loi sur les loyers, et à deux importants documents qui la concernent : le rapport présenté au Conseil des Ministres par la Commission des Loyers, instituée par décision ministérielle du 28 septembre 1920, et la note qui a

été présentée au même Conseil par S. E. le Ministre de la Justice en date du 9 février 1921, pour expliquer les points où l'on s'est écarté des conclusions de la Commission à la suite des discussions qui ont eu lieu au sein du Comité consultatif de Législation. Nous avons publié en même temps la loi abrogée. Ainsi nos lecteurs auront sous les yeux tous les éléments nécessaires pour bien comprendre les dispositions de la nouvelle loi.

Du rapport de la Commission des Loyers, que S. E. Abd el-Fattah pacha Yehia, Sous-Secrétaire d'État à la Justice, a présidée pendant plusieurs mois avec tant de clairvoyance, tact et dévouement, il résulte que tous les différents aspects de ce problème si complexe ont été étudiés que l'on s'est efforcé de concilier les intérêts des propriétaires et des locataires avec équité et de façon à mitiger autant que possible la crise des habitations.

Les restrictions que cette loi porte aux principes de la liberté contractuelle et de l'exercice du droit de propriété sont dures et nombreuses et une lourde tâche est confiée au Tribunal sommaire pour appliquer la loi avec justice et pour en combler les inévitables lacunes. Espérons que pour cette fois le dicton « en Égypte il n'y a que le provisoire qui dure » recevra un démenti et que la loi sera effectivement abrogée à la date du 30 juin 1922, que la loi même fixe comme limite de son existence.

LA RÉDACTION.

ÉTUDES ÉCONOMIQUES ET JURIDIQUES.

DE L'USURE EN ÉGYPTÉ⁽¹⁾.

RÉPRESSION PÉNALE ET MESURES ÉCONOMIQUES

PAR

M. KAMEL A. GREISS

AVOCAT,

ATTACHÉ AU CONTENTIEUX DU MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR.

I. — L'USURE EN ÉGYPTÉ.

Parmi les grands problèmes juridiques et sociaux qui devraient appeler d'une façon particulière l'attention du législateur égyptien, celui de l'usure se trouve, sans contredit, occuper une place importante.

Ce problème, qui a déjà fait dans cette Société l'objet d'une récente conférence très appréciée de M. le conseiller Hansson, n'a cependant été traité, comme l'on s'en souvient, qu'en tant qu'il concerne « le droit civil mixte et les conceptions modernes de l'exploitation usuraire⁽²⁾ ». Outre cette conférence, deux remarquables articles de M. Don Enrique Garcia de Ferreros⁽³⁾ et de M. P. Arminjon⁽⁴⁾, juges aux Tribunaux mixtes, ont paru dans notre revue, articles qui n'ont, eux aussi, traité cette question qu'à des points de vue spéciaux; le premier relativement à la loi espagnole et le

⁽¹⁾ Conférence prononcée le 14 janvier 1921 à la Section juridique de la Société ultanien d'Économie politique, de Statistique et de législation.

⁽²⁾ Voir *L'Égypte contemporaine*, n° 54, p. 1 et suiv.

⁽³⁾ Voir *ibid.*, n° 24-25, p. 86 et suiv.

⁽⁴⁾ Voir *ibid.*, n° 51, p. 276 et suiv.

second au sujet de « l'intérêt de maintenir dans le nouveau Code pénal une disposition destinée à réprimer l'usure ».

Cette conférence et ces articles ont, néanmoins, eu pour effet de me suggérer d'étudier de plus près cette question, mais, cette fois-ci, par rapport à notre pays, particulièrement atteint aujourd'hui de cette plaie sociale, dont les troubles et les ravages se font constamment sentir d'une façon d'autant plus inquiétante, que l'usure revêt, chez nous, les formes les plus variées et que les moyens actuels de sa répression sont inefficaces. C'est ce projet que je me suis décidé de mettre à exécution dans cette petite étude.

Je tâcherai, après avoir donné un rapide aperçu historique de la question, de décrire de mon mieux quelques-unes des manifestations les plus communes, bien que, parfois, les plus inconnues, de ce délit, ainsi que leurs conséquences désastreuses et déplorables. J'examinerai ensuite les diverses dispositions pénales prises à cet égard par le législateur égyptien et j'essaierai, enfin, en m'inspirant des législations comparées, d'indiquer quelques-unes des réformes législatives ou économiques qui me paraissent indispensables.

L'usure a existé de tout temps, mais ce qui pendant longtemps n'a existé que comme un mal isolé et secret, s'est aujourd'hui étalé ouvertement et impunément.

Dans les sociétés primitives, où les rapports économiques étaient très simples, le prêt était soit gratuit, soit à des intérêts accablants. Ceci s'explique aisément par la rareté du capital mobilier et par le fait que les prêteurs, appartenant à l'aristocratie foncière, étaient des hommes riches et puissants, alors qu'au contraire les emprunteurs n'étaient que des gens pauvres et de classe inférieure.

Cette espèce d'usure, que certains auteurs appellent « la grande usure » diffère de beaucoup de l'usure que nous connaissons, laquelle n'est généralement exercée que par certaines classes sociales ne visant qu'à dépouiller ceux dont les affaires sont en mauvais état, et qui, loin d'être protégée et même soutenue par l'État, comme dans l'Égypte et la Grèce anciennes, est au contraire considérée par les législations modernes comme un délit.

Le premier des Livres Saints, se plaçant à un point de vue purement moral, prescrit : « Tout profit est interdit entre les frères d'Israël ».

Il est évident que, quoique ce texte n'ait pas formellement parlé d'usure, il a néanmoins entendu condamner celle-ci, considérant, en cela, tout profit du capital comme usuraire.

Les inscriptions de l'Égypte ancienne nous rapportent que l'usure existait aussi chez nos premiers ancêtres, bien que l'intérêt légal fût chez eux de 30 o/o et même davantage.

L'un des textes les plus clairs à ce sujet est celui qui est mentionné par M. Eugène Revillout, dans la *Revue égyptologique*, sous la rubrique *La loi de Boccoris et l'intérêt de 30 o/o*, et dont nous extrayons ce qui suit :

« Dans le papyrus 2443 du Louvre, Patma reconnaît devoir à Ta Ka-em la somme de 15 sekels. Ces 15 sekels devaient faire, en trois ans, 28 sekels et demi et à ce terme Patma déclare que, s'il n'avait pas payé, il abandonnerait tous ses biens. C'est d'ailleurs ce qu'il fit au bout des trois ans en question. »

Pourquoi, se demande M. Revillout, ce terme fatidique de 3 ans? « C'est, dit-il, parce qu'en trois ans, on arriverait à peu près au double de la somme prêtée et que la loi de Boccoris interdisait de prendre davantage. De là le délai de 3 ans, à l'expiration duquel l'argent n'aurait plus rapporté d'intérêt. »

Et M. Revillout ajoute : « On voulait ainsi éviter la ruse bien connue des usuriers, qui pendant de longues années ne réclament aucun paiement pour pouvoir tripler, quadrupler ou quintupler le montant de la dette et ruiner plus sûrement leurs victimes »⁽¹⁾.

Dans un autre article, — sur les monnaies égyptiennes celui-ci — M. Revillout nous donne un type très curieux d'un contrat usuraire passé sous le règne du roi Artaxerxès. Il s'agissait d'un bœuf qui devait être immolé à époque fixe. On pouvait, en cas d'accident, en livrer un autre à l'époque désignée. Mais, si on ne l'avait pas, on devait, dix jours après, payer le quadruple de sa valeur. Si ce quadruple n'était pas payé, on devait verser, comme intérêt, un dixième par mois (120 o/o par mois), c'est-à-dire le quadruple de l'intérêt. « Ceci, dit M. Revillout, s'explique peut-être par le fait qu'un sacrifice aux dieux a été manqué⁽²⁾. »

⁽¹⁾ *Revue égyptologique*, 2^e année, p. 142.

⁽²⁾ *Ibid.*, 3^e année, p. 70.

Dans la Grèce et la Rome anciennes, l'usure était aussi très répandue si bien que Théophraste nous parle du prêt à la petite semaine et même du prêt à la journée. Cicéron, dans ses lettres à Atticus, nous parle du taux de 48 o/o, auquel le vertueux Brutus prêta et fit prêter au Sénat de Salamine. Une inscription de Naples du temps des Césars nous rapporte que l'intérêt de 25 o/o paraissait d'une modération telle, qu'on éleva une statue à un prêteur qui s'en contenta ⁽¹⁾.

Saumaïse nous cite aussi le cas d'un certain Pollion, qui, dit-il, ne trouvait plus de fous pour lui prêter à intérêts triples et le cas d'un usurier qui avait exigé par jour trois semi-oboles pour une drachme, soit le quart du capital ⁽²⁾.

La loi musulmane, se plaçant à un point de vue moral et religieux, sans aucune réserve, prescrit la gratuité du prêt et condamne l'usure.

« Ceux qui vivent de l'usure, fixa le verset 276 de la 2^e soura du Coran seront, au jour du jugement dernier, semblables à celui que le démon agite; Dieu a permis la vente, mais il a interdit l'usure. »

Et on lit dans le verset 277 de la même soura : « Dieu anéantit l'usure et récompense les actes de charité avec usure » ⁽³⁾.

Quant aux temps modernes, nous pouvons, sans nulle crainte, dire que son histoire nous révèle que l'usure a trouvé en Égypte un terrain d'autant plus favorable à son développement que la loi religieuse a condamné le prêt à intérêt avec énergie.

Les savants de l'Expédition française nous rapportent ce qui suit : « Nombreux, disent-ils, sont les moyens imaginés pour éluder les dispositions de la loi et entr'autres les moyens suivants : Un homme emprunte une somme d'argent qu'il veut faire valoir; le prêteur passe pour son associé et, dès lors, prend une part légitime aux bénéfices que procure l'entreprise. La loi, disent-ils aussi, permet à l'emprunteur de faire à celui dont il détient l'argent un don de tant par an, ou par mois, aussi longtemps qu'il garde la somme ⁽⁴⁾. »

⁽¹⁾ *Revue égyptologique*, 3^e année, p. 71.

⁽²⁾ Saumaïse (Claude de), érudit français (1588-1653).

⁽³⁾ Voir BEN ALI FEKKAR, *De l'usure en Droit musulman*.

⁽⁴⁾ *Description de l'Égypte — État moderne* — CHABROL DE VOLVIC, t. XVIII, 1^{re} partie p. 264.

Sous le règne du khédivé Ismaïl, les usuriers se sont énormément multipliés. On rapporte même que le terme d'usurier fut lancé pour la première fois en Égypte en 1876, dans un article anonyme d'un journal français intitulé : *Les Seneds*, et commençant par ces mots : « Une avalanche d'usuriers s'est précipitée sur les Tribunaux mixtes ». Les usuriers furent très émus, si bien qu'ils adressèrent une requête au Président de la Cour d'Appel mixte, dans laquelle ils se plaignirent de l'article précité, qui avait qualifié d'usuriers tous les porteurs de *seneds*, et, entre autres, eux, commerçants respectables. Mais ils se gardèrent certainement d'affirmer que leurs dites traites ne constataient pas des prêts usuraires⁽¹⁾.

En 1877, M. Dicey écrivait, dans son ouvrage *England and Egypt*, qu'il avait frappé de constater que « le paysan égyptien payait couramment à l'usurier de six à huit pour cent par mois⁽²⁾ ».

On peut lire aussi, dans le premier rapport de la Commission d'Enquête publié en 1878, que, d'après cette dernière, l'usure fut une des principales causes de la situation précaire de l'Égypte. « De l'avis unanime de toutes les personnes que nous avons interrogées sur la situation économique du pays, dit ce rapport, les ventes par anticipations et les emprunts qui atteignent à sept pour cent par mois sont une des causes principales de la situation précaire du pays⁽³⁾. »

L'usure a subsisté depuis, étendant de plus en plus ses ravages, et cela d'autant plus que sa répression est inefficace, ainsi que nous allons le montrer.

II. — LA RÉPRESSION PÉNALE DE L'USURE.

INSUFFISANCE DE LA RÉPRESSION ACTUELLE ET SES CAUSES. — Pour bien se rendre compte de l'état actuel de notre législation et de la façon dont l'usure est réprimée, il importe de se placer au double point de vue civil et pénal. Quant à la sanction civile, la législation égyptienne⁽⁴⁾, à l'exemple du

⁽¹⁾ BENNELIN, *L'Égypte et l'Europe*, t. I, p. 68.

⁽²⁾ DICEY, *England and Egypt*, p. 121.

⁽³⁾ Rapport de la Commission supérieure d'Enquête année 1878, p. 30.

⁽⁴⁾ Art. 125 Code civil indigène; lois des 6 avril 1882 et 16 juillet 1892.

Code Napoléon, dispose que tout intérêt perçu au delà du taux légal imputé de plein droit sur la dette.

Je m'abstiens d'aborder toute discussion à ce sujet, en renvoyant à conférence précitée de M. le conseiller M. Hansson.

Il y a quelques années, les abus désastreux et sans cesse croissants cette plaie sociale émurent les autorités et notamment feu Lord Kitchen lequel prit à cœur de faire promulguer un texte de loi pénale destiné assurer une efficace répression de ce délit. Et c'est ainsi que l'article 294 fut introduit dans le Code pénal indigène par la loi n° 12 de 1912.

Cet article prévoit deux formes du délit d'usure : l'usure accidentelle l'usure habituelle.

Quant à l'usure accidentelle, le premier alinéa de l'article punit d'une amende n'excédant pas L. E. 10 quiconque, « en abusant des faiblesses des passions de l'emprunteur, aura fourni des valeurs, de quelque nature que ce soit, à un taux excédant le maximum de l'intérêt conventionnel ».

Contrairement à la législation française et à l'article 494 du Code pénal belge, sur lequel est modelé notre article 294 bis (qui, tous deux, punissent « l'abus habituel » des faiblesses ou des passions de l'emprunteur) notre législation décide que tout abus, même isolé, de ces faiblesses et passions est punissable.

La raison d'être de cette sévérité de la loi égyptienne semble résider dans le fait que ladite loi a voulu considérer l'usure comme une espèce de soustraction, bien qu'accomplie avec le consentement de la victime. Ce consentement est, d'ailleurs, d'autant plus facile à obtenir que les besoins de l'emprunteur sont impérieux et que nos usuriers sont plus séducteurs.

Cependant, l'article 294 bis n'indique qu'une peine unique pour simple fait d'usure, savoir : l'amende qui ne peut excéder L. E. 10.

Le deuxième et le troisième alinéa de l'article 294 bis punissent la récidive commise dans les cinq années, de même que l'usure habituelle « d'un emprisonnement ne dépassant pas deux années et d'une amende n'excédant pas L. E. 100, ou de l'une de ces deux peines seulement ».

Comment se fait-il qu'un fait isolé d'usure, ayant lieu dans les cinq années qui suivent la première condamnation, soit puni des mêmes peines que l'usure habituelle? Et, surtout, quelle est la raison d'être du second alinéa de l'article 294 bis traitant de la récidive, puisque le troisième alinéa

u même article punit l'habitude d'usure, sans aucune limitation de temps?

La raison en est fort simple. En effet, le premier alinéa, par dérogation aux législations européennes, ne punit l'usure accidentelle que si elle a été accompagnée d'abus de faiblesses ou de passions.

Et c'est la récidive de cet abus que le législateur a entendu viser par le second alinéa. Quant à l'usure habituelle, ici encore la législation égyptienne a dérogé aux lois européennes. En effet, le troisième alinéa du même article 294 bis, rédigé d'une façon très vague, semble vouloir atteindre l'usure habituelle, même non accompagnée d'abus de faiblesses ou de passions, conditions initiales exigées cependant par les deux alinéas précédents.

Quand donc y a-t-il habitude d'usure? Le législateur ayant passé ce point sous silence, il faut décider que la question doit être abandonnée à l'appréciation des Tribunaux. Remarquons, cependant, qu'il n'est pas nécessaire, aux yeux de notre législateur, qu'il y ait plusieurs victimes pour constituer l'habitude d'usure : il suffit de faits réitérés, dont un seul emprunteur peut avoir été victime.

La jurisprudence française moderne est même allée plus loin, en décidant qu'un seul prêt usuraire au même individu, suivi de deux renouvellements, doit être considéré comme suffisant pour constituer l'habitude.

Maintenant que nous connaissons les dispositions pénales prises par le législateur pour combattre l'usure, voyons quels en sont les résultats.

Consultons, à ce sujet, notre statistique pénale, laquelle, quoique n'existant que depuis 1914, donne cependant une image vivante de la situation.

ANNÉES.	DÉLITS RÉELS PRÉSENTÉS AUX TRIBUNAUX OU CLASSÉS.	CONDAMNATIONS.	ACQUITTEMENTS.
1914.....	34	15	8
1915.....	61	28	9
1916.....	54	23	20
1917-1918....	20	14	8
1918-1919....	16	4	3

La conclusion qui se dégage de ces chiffres est que la répression a été insuffisante.

Pour ceux qui savent quel est le débordement des prêts usuraires, il est inadmissible qu'il n'y ait eu dans toute l'Égypte que 15 condamnations en 1914, 28 en 1915, 23 en 1916, 14 en 1917 et 4 en 1918.

A quoi cela est-il dû? Il est certain que, plus un délit est caractérisé par la simulation, plus les auteurs de ce délit s'entourent de précaution pour empêcher sa constatation. Mais cela voudrait-il dire que l'on serait en présence d'un mal incurable et rebelle à tous les traitements? C'est ce que nous examinerons plus loin.

Bornons-nous, pour le moment, à établir que, jusqu'à présent, l'infraction d'usure n'a été atteinte que d'une façon très large et très vague. C'est ce qu'a fait ressortir M. P. Arminjon : « Jamais la répression de ce délit n'a été essayée ». — M. Arminjon dit, en effet, « ne pas savoir que le Parquet mixte ait eu pour règle de dénoncer au Parquet indigène les délits d'usure que révèlent les procès civils devant les Tribunaux mixtes, ni que ledit Parquet ait fait aucune attention aux jugements civils qui réduisent les intérêts usuraires. En tout cas, le Tribunal n'a jamais songé à lui communiquer de tels jugements, et tant le Parquet indigène que la police n'ont jamais tenté bien sérieusement d'inquiéter les usuriers, tous pourtant notoires, de ce pays ⁽¹⁾. »

Indiquons maintenant les causes premières de cette insuffisance de la répression. Nous allons les retrouver, tout d'abord, dans les défauts de notre système légal. Nous allons les retrouver, ensuite, dans certaines conditions sociales et économiques du pays, qui favorisent le développement de l'usure.

Ainsi que l'a dit un économiste contemporain dans une phrase typique : « quand on voudra pourchasser les usuriers, il faudra s'en prendre aux causes qui engendrent l'usure, il faudra s'efforcer surtout de modifier et d'améliorer la situation économique et fâcheuse dont l'usure est l'indice » ⁽²⁾.

⁽¹⁾ P. ARMINJON, *Note sur le Projet de Code pénal*, dans *L'Égypte contemporaine* année 1920, n° 51, p. 276, 279-280.

⁽²⁾ MAURICE COLIN, *Quelques questions algériennes*, p. 279.

A. DÉFAUTS DE NOTRE SYSTÈME LÉGAL. — Il est très curieux de constater que presque toutes les transactions déguisant un intérêt usuraire sont désignées par des termes juridiques propres à dissimuler le caractère préhensible de ces transactions. Le magistrat se trouve souvent fort embarrassé, quand il est en présence d'un contrat reconnu par notre droit, l'apercevoir, sous l'étiquette juridique qui le recouvre, son véritable caractère de prêt usuraire. Telle est, par exemple, la vente à réméré, forme classique et traditionnelle du prêt usuraire dans notre pays et qui a acquis une triste célébrité par les abus auxquels elle a donné lieu. Il en est de même du contrat de gage, que le législateur égyptien a, à tort, qualifié de vente à réméré, ce qui a favorisé le recours à ce contrat pour masquer des prêts usuraires⁽¹⁾.

L'article 294 bis du Code pénal indigène semble n'avoir tenu compte, pour apprécier le caractère d'un contrat usuraire, que du fait de la stipulation d'intérêts excédant le taux maximum de l'intérêt conventionnel. Il est cependant certain que, pour apprécier le vrai caractère usuraire d'une transaction, on ne doit pas seulement tenir compte des versements en argent, mais qu'il faut aussi, ainsi que l'a fait remarquer M. le conseiller M. Hanouss, évaluer *tous les avantages en nature* que le contrat assure au prêteur, ainsi que toutes les charges qu'il impose à l'emprunteur, et qu'il y a lieu de considérer comme usuraires toutes celles de ces charges qui dépasseraient le taux proportionnel. En effet, bien que l'argent soit une marchandise universelle et d'une importance exceptionnelle, il est hors de doute que la notion de l'usure est plus large et qu'elle doit être étendue aux stipulations usuraires très courantes en Égypte, comme la vente à terme de céréales ou de marchandises, dont le prix, fortement réduit, est payé par anticipation, et, vice versa, l'achat de ces céréales par le fellah, moyennant un prix stipulé payable à la fin d'un terme convenu mais dont le profit usuraire, préalablement avancé, est payé lors du contrat sous forme d'arrhes ou de commission.

Un troisième défaut de notre système légal est la situation privilégiée dont bénéficient, jusqu'à ce jour, au point de vue pénal, les nombreux usuriers étrangers en Égypte. Par les mots «usuriers étrangers» je fais

(1) Voir le contrat de Bahnia en Algérie — BEN ALI FEKKAR, p. 143.

allusion aux usuriers qui peuvent faire valoir une nationalité ou protection étrangère, bien qu'ils ne soient pas très souvent des Européens à proprement parler. La situation privilégiée de cette catégorie de personnes le rend, d'une part, fiers vis-à-vis de leurs collègues indigènes et, de l'autre, pousse ces derniers à se pourvoir préalablement, dans toutes leurs opérations, d'une protection mixte simulée qu'ils obtiennent très facilement et qui les met ainsi à l'abri de toute répression pénale infamante. D'ailleurs cette impunité de l'usure dans le droit mixte a fait que nos usuriers ont jusqu'ici, souri des dispositions répressives du Code pénal indigène et qu'ils ont été involontairement amenés à croire que le prêt à des taux usuraire est une opération morale et surtout très honnête.

Une quatrième cause importante du développement de l'usure a trait au peu de zèle que nos autorités judiciaires et administratives ont employé dans la répression de ce délit. Cette cause est d'ordre primordial et m'a partant, poussé à rechercher quelles sont les réformes qui pourraient porter un remède.

B. CAUSES SOCIALES ET ÉCONOMIQUES. — Une première cause d'ordre social du développement de l'usure réside dans l'imprévoyance égyptienne et, partant, dans la facilité avec laquelle beaucoup de personnes sont portées à emprunter sous des prétextes divers : achats de terrains ou de bestiaux, mariages, circoncisions, funérailles, etc., et mille autres raisons futiles qu'il serait intéressant d'étudier dans une monographie locale qui ne rentrerait pas dans le cadre de cette étude.

Pourtant, une de ces raisons mérite d'être signalée ici. C'est la tendance presque générale du fellah de devenir toujours plus grand propriétaire même en n'ayant pas la moitié ou le tiers de l'immeuble envié. Il se fait à ces fins, consentir une hypothèque variant de 10 à 15 0/0 l'an, non compris les honoraires d'expertise, de frais d'acte, de commission, etc. qui s'élèvent à d'autres 10 0/0 et parfois même à 15 et 20 0/0, qui sont retenus d'avance. Il est facile de voir qu'après la deuxième ou troisième échéance, cet imprévoyant fellah voit passer aux mains de son créancier, non seulement l'immeuble hypothéqué, mais parfois la totalité de ses biens.

La crise que nous traversons nous montre, malheureusement, combien de propriétaires fonciers très aisés et dans une situation pécuniaire naguère

espère, sont aujourd'hui dans le plus grand embarras financier, bien que leurs domaines se soient sensiblement étendus, à la suite d'achats immeubles intervenus l'année dernière à des prix qui ont atteint L. E. 800 L. E. 1000 le feddan dans certaines localités. Lesdits propriétaires ont souvent acheté, alors qu'ils ne disposaient effectivement que des trois quarts, de la moitié ou même du tiers du prix d'achat, dans l'espoir de acquitter du solde à la récolte actuelle. Nous constatons ce qu'ont valu à ces propriétaires leurs nouvelles acquisitions, qui risquent d'emporter tout au moins, si des jours meilleurs ne viennent pas les sauver d'un péril fatal.

Une autre cause d'ordre économique du développement de l'usure, ce sont les moyens de crédit mis, par la civilisation moderne, à la portée du fellah, encore ignorant et peu soucieux de son avenir. Sa mentalité, comme a fait remarquer M. le Dr I. G. Lévi dans une de ses conférences, se révèle particulièrement dans une absence totale de la valeur du temps, et « lui fait toujours espérer, pour faire face à ses échéances, l'intervention de la providence et de circonstances heureuses, telles qu'une abondante récolte ou une hausse inespérée »⁽¹⁾. Ainsi constatons-nous couramment la tendance de nombreux fellahs à consentir sur leurs biens des aliénations sous condition résolutoire, même à gros intérêts, plutôt qu'une vente définitive, et cela dans l'espoir qu'ils se libéreront un jour de leurs obligations et qu'ils recouvreront de ce fait la propriété de leurs titres.

C'est en s'inspirant de ces idées que le législateur égyptien a voulu protéger d'une façon spéciale le petit cultivateur, dont la situation était devenue vraiment précaire. En effet, la note explicative de la loi des cinq feddans porte « que le Gouvernement a cru indispensable d'insérer dans cette loi une disposition de protection en faveur des petits cultivateurs, si souvent la victime de créanciers qui abusent de leurs passions ou de leurs faiblesses ». Et, dans le même sens, l'exposé des motifs de la loi, arrêté par l'Assemblée législative de la Cour d'Appel mixte, déclare, entre autres, que « quoique le texte adopté prête à la critique, il protège au moins la classe des cultivateurs qui a le plus besoin de protection ».

Une troisième cause sociale de l'infraction que nous étudions est, selon

⁽¹⁾ I. G. LÉVI, *La distribution du crédit en Égypte*, dans *L'Égypte contemporaine*, n° 37 de 1918.

nous, la situation spéciale où se trouve la victime de l'usure. En ce qui concerne le citadin, je me rallie à M. Arminjon, pour affirmer qu'il est porté à dépenser tous ses revenus et même davantage. Pour le fellah dont la fortune est presque exclusivement immobilière, je puis affirmer que, lorsqu'il est à court d'argent pour mettre en valeur ses terres et pour ses besoins journaliers, c'est l'usurier du village — généralement étranger — qui, seul, devant son optimisme traditionnel, est tout désigné pour lui avancer les sommes dont il a besoin.

En effet, fidèle à une tradition séculaire de cacher aussi bien son avoir que son avoir, c'est à cet usurier que le fellah préfère recourir, plutôt que de faire ouvertement le plus petit emprunt dans une banque sérieuse; cela, dans le but d'éviter de mettre les habitants, tant de son village que des villages environnants, au courant de sa réelle situation pécuniaire.

Le remède à cette situation ne peut être trouvé, ainsi que j'aurai l'occasion de le démontrer plus loin, que dans une éducation sociale sérieuse secondée par une bonne organisation de crédit mutuel.

III. — LES REMÈDES.

Il n'est pas assez de constater les défauts de la situation actuelle. Ce qui importe surtout, c'est de déterminer les remèdes qui peuvent y être apportés; c'est ce que j'essaierai d'entreprendre dans la dernière partie de cette étude.

A. RÉFORME DU SYSTÈME RÉPRESSIF. — Le développement de l'usure appelle, pour lutter contre ce fléau, en premier lieu une amélioration et un perfectionnement de la législation. Les législations européennes nous offrent le meilleur exemple à ce sujet.

Je me contente, cependant, de préconiser quelques-unes des réformes qui pourraient être introduites au point de vue pénal, les réformes civiles ayant été déjà envisagées par M. le conseiller M. Hansson.

Je crois toutefois préconiser, en passant, que deux amendements soient introduits, savoir :

1° Que le magistrat civil considère comme obligation usuraire toute obligation qui a pour fondement un abus quelconque de la situation pe-

sonnelle de l'emprunteur, que ce soit le besoin impérieux, la faiblesse, l'inexpérience, etc.

2° Que toute obligation entachée d'usure soit frappée de nullité, cela à l'exemple de nombreuses législations continentales, et notamment de la législation allemande (art. 138, paragraphe 2, du Code de 1900) et de la législation espagnole (art. 1^{er} de la loi de 1908).

Au point de vue pénal, il est nécessaire d'obtenir : *une réglementation propre à réprimer l'usure avec sévérité.*

Je ne crois guère nécessaire, pour justifier cette nécessité, de retracer l'histoire des abus journaliers et des ravages désastreux qu'a déjà causés ce délit en Égypte, et qu'il y causera encore, tant qu'on ne pourvoiera pas sérieusement à sa répression. M. le Conseiller judiciaire McIlwraith en a, d'ailleurs, exposé toute l'étendue dans un de ses rapports, en disant à ce propos, au sujet des amendements importants introduits dans la législation pénale au cours de l'année 1912 : « On a voulu frapper l'usure, dont les abus sont malheureusement si fréquents en Égypte, et, à cet effet, on a inséré l'article 294 bis dans le Code pénal indigène.

« L'usure est un des délits les plus difficiles à réprimer, car les victimes de ces infractions sont souvent les premiers à aider les délinquants à échapper aux sanctions pénales. On a cru, néanmoins, désirable d'être armé de pleins pouvoirs pour punir l'infraction lorsqu'elle est établie, quelque rares que puissent être dans la pratique les condamnations. »

Nous constatons, cependant, avec regret une tendance hostile à la répression pénale de l'usure, tendance qu'a manifestée la Commission du nouveau Code pénal, en recommandant l'abrogation de l'article 294 bis actuel.

Le Commentaire du Projet du nouveau Code pénal déclare, en effet, qu'en ce qui concerne l'article 294 bis ajouté au Code par la loi n° 12 de 1912, la Commission trouva quelque hésitation en recommandant l'omission d'un article aussi récemment introduit. L'usure n'est cependant traitée comme une infraction nulle part dans le domaine britannique; même aux Indes, où le prêteur d'argent fait du cultivateur sa proie, au moins autant qu'il le fait en Égypte, il n'a pas été trouvé opportun d'introduire une disposition de ce genre. Il n'y a pas aussi un article correspondant ni

dans le Tangier Draft Penal Code de 1913, ni dans aucun des principaux codes continentaux, sauf ceux de la Belgique et de l'Allemagne. Il semblerait, du rapport du Conseiller judiciaire de 1912, que le Gouvernement n'avait pas grande confiance dans l'efficacité du nouvel article, et l'on pourrait difficilement dire que l'expérience des cinq dernières années a démontré que son introduction a eu un résultat appréciable.

« Il est bien reconnu combien il est facile d'é luder des lois concernant l'usure. Aussi est-il de l'avis de la Commission que ce n'est pas par le moyen du Code pénal qu'il est probable de combattre cette pratique avec succès.

« Il est en effet douteux que l'établissement d'un maximum fixe du taux de l'intérêt soit économiquement efficace. Il est souvent dans l'intérêt de l'emprunteur, autant que de celui du prêteur, que le taux soit au-dessus de 9 o/o, là où le besoin est immédiat et la garantie mauvaise, et il serait probablement meilleur d'adopter le principe anglais d'après lequel on ne fixe pas de maximum et de donner aux Tribunaux civils un pouvoir discrétionnaire de modifier les conventions usuraires inconscientes, qu'elles aient la forme d'emprunts ordinaires, d'une vente à réméré, d'une garantie ou autrement ⁽¹⁾. »

Je crois, cependant, qu'il ne serait pas très prudent de se rallier à la thèse de la Commission. Une réglementation répressive sévère du délit d'usure est, à mon avis, indispensable, au même titre que celle de nombreux autres délits, peut-être de moindre importance, mais qui ont mérité une plus grande attention de la Commission. Je me fais, à ce sujet, l'honneur de vous référer à l'article si documenté de mon éminent professeur M. le juge Arminjon, paru dans le fascicule d'avril 1920 de cette revue.

Qu'il me soit permis, toutefois, d'y ajouter les quelques observations suivantes :

Pour préconiser l'abrogation de l'article 294 bis, la Commission invoque principalement :

a) l'expérience des cinq dernières années qui, selon elle, a démontré que l'introduction dudit article dans le Code pénal n'avait pas donné un résultat appréciable;

⁽¹⁾ *Commentary on Draft Penal Code*, p. 68.

b) qu'il est peut-être préférable d'adopter le système anglais de la liberté du taux de l'intérêt et de donner aux Tribunaux civils le pouvoir discrétionnaire de réduire les intérêts excessifs.

Je crois qu'il n'est guère besoin de réfuter longuement ces deux considérations. Il nous suffira seulement d'observer que, si un résultat appréciable n'a pas été obtenu, ce n'est pas parce que la répression du délit d'usure est impossible, mais uniquement parce qu'aucun organe, judiciaire ou administratif, ne s'est, jusqu'aujourd'hui, occupé sérieusement de cette répression.

C'est, en d'autres termes, parce qu'on a cru pouvoir extirper le mal sans y parvenir effectivement, que, malheureusement, la loi de 1912 est restée lettre morte, et qu'elle le restera encore, aussi longtemps que le désintéressement actuel des pouvoirs publics subsistera.

« Si les autorités judiciaires, a fait remarquer avec justesse M. Arminjon, prenaient le parti de pourchasser les usuriers, la statistique de ce délit présenterait des chiffres tout différents. Quand bien même ces statistiques seraient absolument négatives, ce ne serait pas une raison pour abroger l'article 294 *bis*. En effet, supposons que durant plusieurs années les statistiques ne révèlent aucun assassinat, faudrait-il pour cela rayer du Projet ces articles qui punissent ce crime? Évidemment non. Seule une répression active, rapide et sévère peut efficacement réagir contre le délit d'usure et faire tirer le meilleur parti possible des lois en vigueur — ce que nous ne pourrions que souhaiter aujourd'hui en présence de l'inertie complète du Ministère public, de la police et des autorités judiciaires et administratives compétentes. »

Il est, en second lieu, à craindre que l'adoption en Égypte du système de la liberté du taux de l'intérêt conventionnel, préconisé par la Commission comme ayant donné des résultats satisfaisants en Europe, ne fasse qu'aggraver la situation déplorable actuelle, au lieu de l'améliorer. J'ai cru, en effet, opportun de vous signaler déjà quelques-unes des causes spéciales de l'usure chez nous, causes dues soit à la situation particulière du fellah, si attaché à sa terre et si imprévoyant, soit à la conception des prêteurs d'Égypte que l'usure est un acte de loyale transaction, soit à une foule d'éléments économiques spéciaux à notre pays (tels, par exemple,

que l'absence de toute institution organisée de crédit mutuel), soit, enfin et surtout, à la situation privilégiée des usuriers étrangers, l'article 294 *bis* n'étant applicable qu'aux indigènes, qui, ainsi que l'a dit avec raison M. d'Herreros, « ne sont pas usuriers, mais victimes, sans exception, des usuriers étrangers ». La Commission du Conseil législatif chargée de l'étude du projet de ladite loi de 1912 observait, à ce propos, dans son rapport qu'elle « était d'avis que l'application de cette disposition aux indigènes — l'exclusion des étrangers ne sera pas d'une grande utilité, parce que la plupart des usuriers sont des étrangers ou des protégés. La Commission ayant discuté cette question avec S.E. le Ministre de la Justice apprit que le Gouvernement comptait faire les démarches nécessaires auprès des Puissances pour l'application de cette disposition aussi bien aux étrangers qu'aux indigènes. Sur ce, la Commission approuva le texte de l'article 294 *bis* et espéra que cette promesse sera accomplie prochainement ⁽¹⁾ » — ce que nous espérons encore, en souhaitant de voir se réaliser notre espoir lors de la nouvelle organisation des Tribunaux reconstitués.

Je viens de dire, cependant, que je redoute qu'à l'heure actuelle il n'y ait une tendance hostile à l'amendement que je viens de soutenir. Aussi crois-je opportun de préconiser, en voie subsidiaire, un amendement intérimaire, au cas où le législateur jugerait utile d'omettre l'article 294 *bis* dans le nouveau Code pénal mixte. Le législateur pourrait, à mon avis, fixer un maximum du taux de l'intérêt (15 ou 20 0/0 par exemple), que le prêteur ne pourrait en aucun cas dépasser sans être censé avoir de mauvaise foi stipulé une convention malhonnête. Ce maximum dépassé, la loi autoriserait le magistrat à punir sévèrement le prêteur déloyal et à annuler l'obligation usuraire, ou à la réduire dans des limites raisonnables. Je pense qu'une mesure législative pareille aurait pour effet, non seulement de corriger de nombreux usuriers que l'emprisonnement seul effraye, mais aussi de protéger leurs victimes contre tout abus prémédité et peut-être irréparable.

En conservant la répression pénale, il faudrait pourvoir à modifier les pénalités prévues par notre législation qui constituent, en effet, des moyens

(1) Rapport de la Commission du Conseil législatif du 21 mai 1912.

se répression très insuffisants. L'amende est, suivant certains auteurs, la pénalité qui convient le mieux à la répression du délit que nous traitons; on pense, cependant, que, pour qu'elle soit efficace et qu'elle donne à réfléchir, elle doit être jointe à l'emprisonnement et portée au moins à un double de celui qu'elle atteint actuellement. Une répression sérieuse ne peut, en effet, intervenir en cette matière que si les sanctions corporelles et pécuniaires sont redoutables. Ajoutons aussi à l'amende pénale l'amende civile de la loi espagnole préconisée par M. de Herreros et qui, selon lui, « serait la plus efficace punition pour les usuriers de l'Égypte, qui, grâce à leur nationalité étrangère, échappent à toute punition. Cette amende civile n'est pas une nouveauté dans la législation mixte, outre qu'elle a l'énorme avantage de pouvoir y être introduite avec le simple assentiment de l'Assemblée législative mixte, parce qu'elle n'entraîne aucune modification ni addition au Règlement d'Organisation judiciaire, et qu'elle est appliquée par le même Tribunal mixte qui constate l'existence de l'usure et annulerait le contrat de prêt ⁽¹⁾. »

Cette amende civile pourrait aussi, d'après moi, être allouée, en tout ou en partie, à la victime de l'usure ou à la personne qui dénoncerait l'auteur du délit et aboutirait à le faire condamner, ce qui ne serait pas une nouveauté dans la législation égyptienne, celle-ci ayant admis ce mode de procéder dans bien des lois, telles que la loi sur les épizooties, la loi sur la culture du hachiche, etc.

Une dernière pénalité, qui pourrait donner toute son efficacité à la condamnation (surtout à l'encontre de certains grands usuriers, soit ceux que le public dénomme improprement « banquiers »), serait : a) le retrait du permis (*rokhsa*) octroyé par l'Administration aux nombreux propriétaires des établissements de prêts sur gages, retrait qui pourrait être ordonné par le jugement constatant le délit et punissant son auteur et ses complices; b) la publicité, prévue par la loi française du 19 décembre 1850, qui dispose, à l'article 5, que « les tribunaux pourront ordonner, aux frais du délinquant, l'affiche du jugement par un extrait dans un ou plusieurs journaux de la localité ». Ce sont là des mesures qui, si elles étaient

⁽¹⁾ DON ENRIQUE GARCIA DE HERREROS, *Pour la répression de l'usure, dans L'Égypte contemporaine*, année 1916, n° 24-25, p. 86.

appliquées chez nous, auraient, sans nul doute, pour effet de faire connaître au public le nom de l'usurier condamné, ainsi que les motifs de condamnation, et d'éviter peut-être qu'il ne fasse de nouvelles dupes à l'avenir.

B. RÉFORMES ÉCONOMIQUES. — Pour compléter efficacement la loi et rendre telle que nous la souhaitons, quelques réformes économiques nous paraissent indispensables. J'ai fait ressortir, il y a un instant, que les diverses lois répressives de l'usure ne peuvent, à elles seules, empêcher le délit de se pratiquer. La protection légale, pour ne pas se retourner contre les personnes faisant l'objet de la protection, doit être secondée par une forte organisation de crédit. En effet, plus il sera facile de se procurer de l'argent auprès de maisons sérieuses pratiquant le prêt honnêtement, plus les taux usuraires baisseront. Ces maisons sérieuses, dont la tâche sera surtout de faire l'éducation économique du fellah égyptien, sont les sociétés de crédit agricole mutuel.

Il serait fastidieux, après les nombreuses études et conférences prononcées ici même, de revenir aujourd'hui sur cette question. Je souhaiterais cependant, en appliquant les savantes idées émises à ce sujet, qu'avant l'introduction de tout amendement législatif, les quelques sociétés de prévoyance et de coopératives agricoles aujourd'hui existantes, soient, sous l'impulsion des personnes les plus influentes, largement étendues et réorganisées. Ces institutions provoqueront alors, à l'instar de leurs sœurs européennes, l'amélioration rapide des conditions économiques et sociales du citadin et surtout des fellahs, en permettant à ces derniers (membres de la Société), d'obtenir, aux conditions les plus avantageuses, les fonds ou les objets nécessaires aux opérations de leur profession. Pour atteindre le but proposé, peu de mesures nouvelles seraient à introduire, à côté de la prompte promulgation d'une réglementation législative étendant et réorganisant les syndicats agricoles. Quoique modestes, les premiers essais de ces syndicats ont été encourageants, ce qui engagea la Société sultanienne d'Agriculture à étudier les conditions particulières du pays et en dégager les principes sur lesquels il serait possible de créer un édifice solide à ces besoins. « Le résultat des investigations de la Société, résumé dans un rapport présenté le 15 mars 1912, fut d'intéresser les pouvoirs publics à

cette question; en effet, une loi fut soumise aux délibérations de l'Assemblée législative, qui en arrêta les termes définitifs. Malheureusement, par suite des événements actuels, cette loi n'est pas encore entrée en vigueur⁽¹⁾. »

Nous ne pourrions donc que souhaiter la prompte promulgation de ladite loi, adaptée aux besoins économiques actuels; elle procurerait, sans nul doute, aux cultivateurs soucieux de bien faire mais dont les moyens sont très réduits, l'aide nécessaire pour acquérir, à bon marché et à longue échéance, des semences, des engrais et même des fonds leur permettant d'acquérir les instruments dont ils ont besoin.

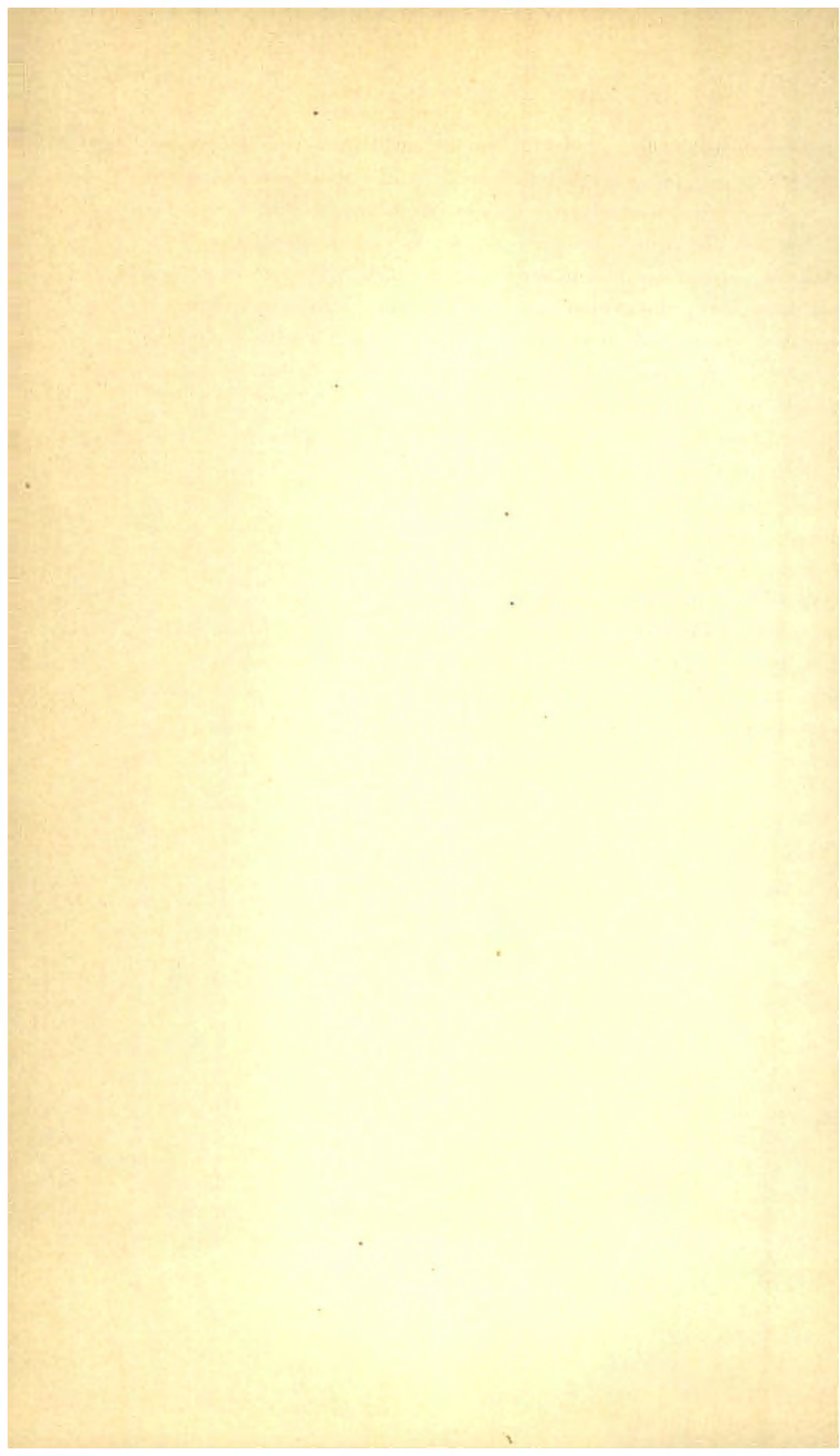
Lord Cromer n'a-t-il pas estimé, en traitant de la question du crédit agricole en Égypte, « qu'avec des conditions favorables à l'économie, le fellah égyptien se montrera probablement plus économe que le paysan anglais, sinon autant que le paysan français »⁽²⁾?

Ce sera seulement en procédant de cette façon, — suivant, en cela, l'expérience faite dernièrement avec succès dans les États continentaux, notamment en France et en Italie, — qu'on apprendra aux fellahs encore ignorants et imprévoyants à tirer le meilleur parti de leurs terres, condition initiale de la prospérité économique de notre pays, et qu'on pourra poursuivre, dans leurs derniers retranchements, toutes les causes d'où dérive cette grande plaie sociale qui s'appelle « l'usure ».

KAMEL A. GREISS.

⁽¹⁾ Rapport de M. Ribet — *Almanach de la Société sultanienne d'Agriculture*, année 1916, p. 271.

⁽²⁾ Voir aussi pour l'Algérie, BEN ALI FEKKAR, p. 210.



ACTUALITÉS.

LA NOUVELLE LOI SUR LES LOYERS

ET SES TRAVAUX PRÉPARATOIRES.

- I. — Rapport en date du 20 décembre 1920 présenté par la Commission des Loyers au Conseil des Ministres.
- II. — Note en date du 9 février 1921 présentée au même Conseil par E. le Ministre de la Justice.
- III. — La nouvelle loi sur les loyers du 21 février 1921.
- IV. — Proclamation du Général en Chef en date du 21 février 1921 sur l'application de ladite loi à tous les habitants du pays.

APPENDICE.

L'ancienne loi abrogée sur les loyers du 21 février 1920 et sa proclamation par le Général en Chef.

RAPPORT

PRÉSENTÉ

PAR LA COMMISSION DES LOYERS

AU CONSEIL DES MINISTRES.

La Commission des loyers a été instituée par Décision du Conseil des Ministres en date du 28 septembre 1920 avec mission d'examiner :

(1) S'il y a lieu d'étendre l'application de la Loi n° 11 de 1920 aux locaux à usage professionnel, industriel et commercial, et, dans l'affirmative, dans quelles conditions cette extension devrait être faite;

(2) S'il y a lieu d'introduire des amendements à la Loi n° 11 de 1920 susvisée.

La Commission a tenu dix-huit séances; cinq de ces séances ont été consacrées à l'audition des représentants des propriétaires, des locataires et des entrepreneurs.

Toutes les plaintes et tous les mémoires qui sont parvenus à la Commission ont été soigneusement examinés.

La Commission a porté une attention spéciale à l'étude de la législation étrangère et notamment des lois anglaises, françaises, italiennes, belges, grecques, danoises et suisses, ainsi qu'à l'étude de la jurisprudence des tribunaux mixtes et indigènes.

Le présent rapport, adressé au Conseil des Ministres en application de l'article 3 de la Décision du 28 septembre 1920, comprend quatre parties portant successivement sur les points suivants :

- I. — Examen de la Loi n° 11 de 1920 au point de vue des amendements à y introduire.
- II. — Locaux à usage commercial, industriel ou professionnel.
- III. — Moyens de favoriser les constructions.
- IV. — Dispositions provisoires.

PREMIÈRE PARTIE.

**Examen de la Loi n° 41 de 1920
au point de vue des Amendements à y introduire.**

1. La Commission n'a pas cru devoir examiner à nouveau tout le problème de la limitation des loyers des habitations, car la Décision du Conseil des Ministres du 28 septembre 1920 l'a chargée seulement d'examiner s'il y avait lieu d'introduire dans la Loi n° 11 de 1920 des amendements.

La Loi de Février n'a pas fait, en général, l'objet de critiques sérieuses; l'impression qui résulte, au contraire, de l'enquête à laquelle la Commission s'est livrée, est que, une fois le principe de la limitation admis, le système adopté par le Gouvernement était le plus simple et le plus efficace. Le grand avantage de la Loi de Février est d'avoir résolu la question des loyers sans provoquer un nombre considérable de litiges. Comme législation provisoire, on peut dire qu'elle a constitué une heureuse solution du problème si complexe des loyers des habitations, problème qui a donné lieu dans la plupart des pays d'Europe à une succession de lois et règlements souvent très difficiles à coordonner dans la pratique.

Ce sont principalement les propriétaires qui se sont plaints, non pas du taux de majoration autorisé que plutôt de certaines dispositions d'application qui restreindraient les droits du bailleur d'une manière parfois excessive, inutile ou dangereuse.

Nous allons examiner séparément les points sur lesquels les critiques se sont produites en indiquant les solutions qu'elles nous ont paru comporter.

2. Des plaintes ont été formulées par des locataires d'habitations situées dans des localités non soumises à l'impôt sur la propriété bâtie et, par conséquent, exclues de l'application de la Loi de Février. Il est, en effet, possible que la nécessité d'une extension de l'application du principe de la limitation des loyers se fasse sentir ailleurs que dans les quarante-quatre

Considérations
générales
sur la Loi n° 11
de 1920.

Localités
où la Loi n° 11
de 1920
est applicable.

villes où l'impôt sur la propriété bâtie est applicable. Mais il était difficile pour la Commission de trancher cette question sans un examen plus approfondi de chaque cas et, d'autre part, l'extension à tout le pays ne paraissait pas justifiée. Cependant, pour permettre une extension de l'application de la loi, sans besoin de modification législative, la Commission croit qu'il serait utile de prévoir, au premier alinéa de l'article premier, que la loi peut être rendue applicable à d'autres localités par décision du Conseil des Ministres; cette décision rendrait la Loi de Février applicable à partir de la publication de ladite décision au *Journal officiel* et fixerait en même temps jusqu'à quelle date les loyers excédant la limite légale pourraient continuer à être perçus (voir art. 2, alinéa 2).

Taux
d'augmentation
autorisé

3. Le taux de 50 pour cent d'augmentation par rapport au loyer de 1914, autorisé par l'article 2, alinéa 1^{er}, a été critiqué, d'une part, par les locataires (Union des locataires d'Alexandrie et du Caire) qui voudraient réduire le taux à 25 pour cent pour les habitations d'un loyer n'excédant pas L. E. 6 par mois (L. E. 72 par an) et, d'autre part, par certains propriétaires qui demandent à porter la limite à 100 pour cent par rapport au loyer de 1914.

Il importe de noter tout d'abord que tous, locataires aussi bien que propriétaires, reconnaissent qu'une hausse des loyers est justifiée. C'est au sujet de la fixation de la limite de hausse que les divergences d'opinion se manifestent.

En général, les propriétaires soutiennent que les loyers devraient suivre l'augmentation moyenne du coût de la vie; le prix de toutes choses ayant augmenté dans des proportions beaucoup plus fortes que celle de 50 pour cent, il n'est pas juste, disent-ils, de limiter à ce point les revenus des propriétaires dont un grand nombre n'auraient comme moyens de subsistance que les revenus qu'ils perçoivent à titre de loyer.

La valeur d'achat de l'argent a baissé pour tout le monde, pour les propriétaires aussi bien que pour les locataires; en limitant à 50 pour cent l'augmentation autorisée, on rend la situation actuelle du propriétaire très difficile. En taxant le loyer, on devrait aussi taxer les denrées et produits de première nécessité. En outre, les frais d'entretien et de réparation, qui ont augmenté également dans une proportion considérable, ne peuvent

lus être prélevés sur les loyers actuels, si l'on veut réserver au propriétaire un intérêt raisonnable.

Les locataires, par contre, font valoir que le loyer, qui constitue le revenu d'un capital immobilier, ne doit pas dépasser la hausse normale du cours de l'intérêt; et ils justifient la limitation des loyers au même titre que la limitation du taux de l'intérêt.

La Commission n'a pas cru devoir discuter à nouveau la question de la légitimité d'une intervention législative en matière de loyers. Cette intervention s'est produite dans la plupart des pays du monde, non seulement dans les pays qui avaient été directement mêlés à la guerre, mais même dans des pays neutres qui n'en ont subi que les conséquences indirectes; et ce phénomène général nous a paru suffisant pour expliquer la nécessité rationnelle d'une intervention en Égypte, où la pénurie des habitations est au moins aussi grande que partout ailleurs.

La Commission a préféré porter son attention spéciale sur le taux d'augmentation autorisé. Elle a estimé tout d'abord que la thèse des propriétaires qui voudraient faire admettre le rapport direct entre la hausse du coût de la vie et la hausse des loyers n'était pas justifiée.

Si on appliquait ce principe dans toute sa logique à une période plus longue que celle qui s'est écoulée depuis le début de la guerre, on arriverait à des taux de loyer qui démontreraient combien ce parallélisme est erroné. Le loyer est, au contraire, normalement en rapport direct avec le taux d'intérêt de l'argent dont les fluctuations suivent parfois, mais pas nécessairement et en tout cas pas proportionnellement, les fluctuations du coût de la vie. Évidemment des circonstances spéciales, locales ou temporaires peuvent exercer une influence sur le taux des loyers; mais, en temps normal, le libre jeu de l'offre et de la demande ramène ce taux à des limites voisines d'un intérêt raisonnable des capitaux investis.

La Commission a donc cherché à se rendre compte de l'intérêt net qui, avant la guerre, eût été considéré comme suffisant pour rémunérer un capital investi en immeuble; et, des renseignements qu'elle a pu recueillir, il résulte qu'un intérêt net de 4 à 4 1/2 pour cent pouvait alors être considéré comme un intérêt moyen raisonnable. Il y a lieu d'ajouter au revenu net 20 pour cent pour frais d'entretien et d'impôt; en effet, on a l'habitude en Égypte de calculer qu'un mois de loyer sert au paiement de l'impôt et

un mois aux frais d'entretien et de réparations; c'est-à-dire que le propriétaire ne perçoit comme revenu net que les cinq sixièmes des loyers qu'encaisse; le revenu brut à retirer normalement avant la guerre d'un capital investi en immeuble devait donc être de 4 à 4 $\frac{1}{3}$ pour cent majoré 20 pour cent, soit 4.8 à 5.4 pour cent. Si l'on tient compte de l'augmentation totale de 50 pour cent autorisée par la Loi de Février, on arrive à un revenu net de 6 à 6 $\frac{3}{4}$ pour cent et à un revenu brut de 7.2 à 8.1 pour cent. Autrement dit, en supposant un immeuble ayant coûté 10,000 livres, terrain compris, le loyer normal d'avant guerre eût été de 480 à 540 livres, laissant au propriétaire un revenu net de 400 à 450 livres; et le loyer maximum, autorisé d'après la nouvelle loi, serait de 720 à 810 livres, laissant un revenu net de 600 à 675 livres.

Ce taux d'augmentation de 50 pour cent a paru, à la Commission, répondre exactement à une augmentation raisonnable du taux de l'intérêt de l'argent, et c'est pourquoi elle ne propose pas de le modifier.

Évidemment, la majoration de 20 pour cent pour entretien, impôt et réparations peut être parfois insuffisante, s'il s'agit d'immeubles anciens et nécessitant des frais plus considérables que des immeubles modernes; mais cet élément doit être sans influence sur l'appréciation du taux de majoration à autoriser, car le douzième du loyer représente une somme qui n'est pas dépensée chaque année, mais qui peut être considérée comme une moyenne équitable. Il semble bien que l'amortissement puisse aussi être complètement négligé; de l'avis des personnes expérimentées que nous avons consultées, si l'on affecte régulièrement un douzième du loyer à l'entretien et aux réparations, il n'y a plus alors à compter avec l'hypothèse d'une moins-value de l'immeuble et, partant, avec la nécessité d'un amortissement.

D'autre part, réduire à 25 pour cent le taux d'augmentation pour les habitations d'un loyer ne dépassant pas L. E. 72 par an, comme le demandent les locataires, ne laisserait pas aux propriétaires une marge d'augmentation suffisante; bien rares d'ailleurs sont, parmi cette catégorie de locataires, les personnes dont le salaire ou les bénéfices n'ont pas été augmentés dans une mesure de 50 pour cent.

vé, lorsque le loyer fixé en 1914 se trouvait à un niveau inférieur aux loyers des habitations similaires à raison d'un bail ancien de longue durée. La Commission a pensé que, lorsque le bail en 1914 était de six ans ou moins et que le loyer se trouvait fixé à cette date, en raison même de la durée du bail, à un taux inférieur au taux moyen des habitations similaires, serait équitable de reconnaître au propriétaire le droit d'imposer un loyer à un taux spécial, en se conformant à l'article 3, alinéa 2.

5. On a fait remarquer que l'article 2, alinéa 2, ne respectait les contrats en cours que jusqu'au 31 décembre 1920, en tant que le loyer dépassait le maximum légalement autorisé par la loi, tandis que les baux en cours, même pour une période très longue, continuent à lier les propriétaires qui n'ont pas même le droit de majorer le loyer jusqu'à la limite autorisée.

*Contrats
en cours.*

La Commission n'a pas cru qu'il convenait de se départir, en faveur des bailleurs, des conditions du contrat en cas de baux de longue durée, lorsque le loyer se trouve fixé à un taux inférieur à la limite légale; en effet, les loyers varient souvent assez considérablement d'une année à l'autre et, en tout cas, des fluctuations sont inévitables au cours d'une période peu longue; lorsque bailleur et preneur contractent pour une longue durée, ils ont précisément en vue de s'assurer contre des fluctuations éventuelles, et ces contrats à long terme ont l'avantage de permettre au preneur de faire, sans risque, des améliorations parfois coûteuses dans l'intention de les amortir au cours du bail.

La disposition critiquée par les propriétaires a d'ailleurs été insérée en sa faveur pour tenir, dans une certaine mesure, compte des engagements qu'ils auraient pu prendre, en considération des revenus qu'ils escomptaient; mais, la limite de 50 pour cent était estimée équitable et aurait pu logiquement recevoir effet dès la publication de la loi, une fois l'utilité de la limitation des loyers reconnue.

Au sujet de cet article 2, alinéa 2, on a critiqué l'expression «les baux actuellement en cours» comme étant susceptible d'ambiguïté. On s'est demandé si les baux signés avant la date de la mise en vigueur de la loi, mais ne devant prendre cours qu'à une date postérieure, étaient compris dans cette expression. La Commission a pensé qu'en présence du contexte,

qui prévoit que les loyers **fixés** pour les baux actuellement en cours *continueront* à être perçus, il n'était pas douteux qu'il s'agissait bien des baux ayant commencé à recevoir exécution dès avant la mise en vigueur de la loi. La Commission a examiné aussi s'il y avait lieu d'étendre la disposition transitoire aux baux conclus avant, mais n'ayant pris cours qu'après publication de la loi, et elle a été d'avis que, étant donné qu'en vue précisément de la limitation probable des loyers, un grand nombre de baux avaient été renouvelés anticipativement, il n'y avait pas lieu de modifier le texte de l'article 2, alinéa 2.

Taux spécial.
Contestation
dans les
trois mois
de la signature
du bail.

6. Les propriétaires ont critiqué le dernier alinéa de l'article 3 permettant au nouveau locataire de contester, dans les trois mois de son entrée en possession, le droit du propriétaire d'imposer un loyer à un taux spécial, c'est-à-dire excédant de plus de 50 pour cent le loyer de 1914. Il est clair que, sans cette disposition, la loi ne pouvait efficacement protéger le locataire qui, pour la première fois, contracte un bail pour logement; la pénurie des habitations est telle que le locataire subit nécessairement les conditions qui lui sont imposées par le propriétaire; et le seul moyen d'action que le locataire possède, est précisément celui de contester, après avoir pris possession de l'habitation, le droit d'imposer un taux spécial. Que risque d'ailleurs le propriétaire? S'il se trouve effectivement dans les conditions prévues par l'article 3, alinéa 1^{er}, il sera certainement autorisé par le tribunal à percevoir ce taux spécial; et s'il n'existe pas de raisons exceptionnelles, pourquoi faut-il que la loi assure le respect du contrat, alors que son but est de limiter les loyers?

Droit de déduire,
des loyers échus
ou à échoir,
des sommes
perçues en trop.

7. L'article 4, alinéa 2, a été critiqué par les propriétaires en ce qu'il autorise le locataire à déduire lui-même, des loyers échus ou à échoir, toute somme payée en trop, c'est-à-dire au delà du maximum autorisé. Ce système oblige le propriétaire à intenter l'action en justice contre le locataire qui déduirait ainsi de ses loyers des sommes qu'il a payées volontairement, mais qui, d'après lui, dépasseraient le taux légal. Le propriétaire est, en fait, désarmé s'il se trouve en présence d'un locataire de mauvaise foi, car ce dernier, peut-être insolvable, peut, plus facilement que le bailleur, échapper aux effets d'une condamnation.

Il semble bien que le locataire trouverait une garantie suffisante dans le droit de réclamer en justice la restitution de la somme payée en trop ou son imputation sur tout loyer échu ou à échoir. Il appartiendrait à la justice d'autoriser la déduction des sommes payées en trop, mais le locataire ne pourrait plus lui-même opérer cette déduction.

8. Les propriétaires ont demandé de revenir au droit commun en ce qui concerne le droit de donner congé (art. 5); mais il est clair que ce serait enlever à la Loi de Février toute son efficacité si la prorogation légale des baux qui en est la conséquence venait à disparaître. Les propriétaires se sont plaints de ne pouvoir se débarrasser d'un locataire faisant un usage abusif de l'habitation ou causant du scandale; cependant l'article 5 leur fournit évidemment la possibilité d'obtenir l'expulsion du locataire indésirable; et la jurisprudence des tribunaux prouve que la loi a été appliquée avec un grand souci de sauvegarder les intérêts des propriétaires qui auraient de sérieuses raisons de se plaindre de leurs locataires.

Droit
de donner congé...
Locataires
indésirables.

9. Une des critiques qui a été le plus souvent adressée à la Loi n° 11 de 1920, vise le fait qu'actuellement le propriétaire ne peut donner congé à son locataire, alors même qu'il aurait personnellement besoin d'une habitation. Ce point, certainement, n'avait pu échapper à l'attention du législateur au moment de la rédaction de la Loi n° 11 de 1920, et c'est intentionnellement, sans doute, que le droit d'expulsion avait été limité aux trois cas prévus par l'article 5. On a craint qu'en reconnaissant au propriétaire le droit de donner congé sous prétexte d'occuper lui-même l'habitation, on lui mit en main un moyen facile de tourner la loi et d'imposer aux locataires des loyers à un taux supérieur à celui autorisé.

Droit
pour le
propriétaire
de donner congé
en vue
d'occuper
lui-même
l'habitation,
ou en vue
de vente.

Les propriétaires auraient pu, en effet, en donnant congé sous ce prétexte, obtenir soit de leurs locataires actuels, soit de nouveaux locataires, des loyers plus élevés, en recourant éventuellement à des moyens détournés tels que la prime. Il est utile de rappeler à ce propos que la Loi n° 11 de 1920 a voulu surtout protéger les locataires en possession, et le législateur s'est bien rendu compte qu'il était à peu près impossible de protéger efficacement le nouveau locataire qui est fatalement amené, par la pénurie des habitations, à souscrire aux exigences, même excessives, des propriétaires.

Pour ces raisons la Commission a quelque peu hésité à proposer sur ce point une modification de la législation actuelle; cependant, elle a été amenée à reconnaître que le caractère absolu de la prohibition pouvait aboutir, dans certains cas, à une situation vraiment injuste à l'égard des propriétaires; et elle a pensé que, si le droit pour le propriétaire de donner congé en vue d'occuper lui-même une habitation lui appartenant était entouré de garanties suffisantes, il serait possible d'atténuer quelque peu sur ce point la rigueur de la loi.

La Commission propose donc de reconnaître au propriétaire le droit de donner congé à son locataire, à l'expiration du bail en cours ou, en cas de bail au bénéfice de la prorogation légale, à tout moment, dans les conditions suivantes :

(1) *Une autorisation préalable de justice serait nécessaire.* — Cette autorisation serait donnée par le juge sommaire statuant en la forme ordinaire, sur assignation régulière du locataire; mais la décision ne serait susceptible ni d'opposition, ni d'appel. Il semble bien que, puisqu'il s'agit d'une autorisation n'ayant pas, en réalité, le caractère d'une véritable décision contentieuse, il ne soit pas nécessaire de prévoir la possibilité d'un recours contre elle. On aurait pu également prévoir la possibilité d'une simple ordonnance rendue sur requête du propriétaire et sans recours; mais la Commission a pensé qu'il était prudent de donner au locataire l'occasion de faire valoir les raisons qui militeraient en faveur du refus de l'autorisation demandée.

(2) *Le propriétaire devrait établir qu'il a un besoin véritable et légitime de l'habitation en question.* — Il ne suffit pas, pour avoir droit de donner congé, que le propriétaire allègue son désir d'occuper l'habitation; il faut qu'il convainque le juge que, réellement, l'habitation qu'il voudrait occuper lui est nécessaire pour lui assurer un gîte, par exemple : (a) s'il se trouve lui-même sans habitation, soit qu'il habitait auparavant une autre localité, soit qu'il lui ait été donné congé par son propre bailleur en conformité de la législation existante; ou (b) s'il occupe une habitation dans la même localité, mais qu'il ait des raisons légitimes pour désirer occuper son propre immeuble; tel serait le cas s'il est lui-même locataire et qu'il serait dans la nécessité de réduire ses charges en occupant une habitation moins luxueuse.

(3) Enfin, la décision du juge ne devrait avoir effet que passé le délai de six mois à partir de son prononcé, si elle est contradictoire, ou, dès sa signification, si elle est par défaut. Vu la difficulté de se procurer une habitation, il y a lieu d'assurer au locataire un délai suffisant pour lui permettre de se procurer un autre logement et, à ce point de vue, un délai de six mois paraît nécessaire. Ce délai est imposé au propriétaire en faveur du locataire, c'est-à-dire que le propriétaire ne pourrait, avant son expiration, expulser le locataire, mais celui-ci aurait toute liberté de vider les lieux à tout moment, à moins, bien entendu, que son bail ne fût pas encore arrivé à l'expiration de son terme.

Les garanties ci-dessus sont des garanties préalables à l'exercice du droit de congé par le propriétaire. La Commission a cru qu'il fallait y ajouter expressément une sanction pour le cas où le propriétaire abuserait de la faculté qui lui est reconnue et n'occuperait pas l'habitation ou l'occuperait seulement pendant un temps très court, pour la donner ensuite de nouveau en location. Pour être présumé de bonne foi, le propriétaire devrait occuper l'habitation pendant au moins la durée d'une année. À défaut d'occupation pendant la durée d'au moins un an, le locataire évicé aurait droit à des dommages-intérêts à réclamer par la voie ordinaire. Le droit de demander la réintégration a été écarté, car souvent il y aurait un nouveau locataire en possession, et ce dernier pourrait être de bonne foi; et, d'autre part, la sanction des dommages-intérêts paraît suffisante.

La Commission a examiné si le droit de donner congé dans les conditions ci-dessus devait être restreint au cas où le propriétaire désire occuper lui-même l'habitation ou s'il y avait lieu de l'étendre également au cas où l'habitation serait destinée à quelqu'un de ses proches parents. Il a paru équitable de reconnaître le même droit, et sous les mêmes conditions, dans le cas où l'habitation serait destinée aux enfants (fils et filles) ou aux parents (père et mère) du propriétaire. La condition prévue sous le chiffre (2) ci-dessus devra naturellement être établie en ce qui concerne la personne à laquelle l'habitation est destinée.

La question s'est enfin posée de savoir si le droit de donner congé devait être reconnu à tout propriétaire, y compris l'acquéreur à titre onéreux.

Étant donné que celui qui a acquis un immeuble à titre onéreux après date de la publication de la Loi n° 11 de 1920 (23 février 1920), et présumé avoir connu, au moment où il a passé le contrat, les restrictions nouvelles imposées à l'exercice des droits du propriétaire, la Commission n'a pas cru devoir lui reconnaître le droit de donner congé; dans le cas de l'acquéreur à titre onéreux, il faudrait, pour qu'il pût donner congé que le contrat eût été transcrit ou régulièrement visé pour date certaine avant le 23 février 1920.

Il existe encore d'autres cas exceptionnels, où le propriétaire subit un préjudice considérable par suite de la prorogation légale des baux.

La Commission a eu l'occasion de constater que certains propriétaires trouvent privés complètement du droit de disposer de leur immeuble parce que les acquéreurs éventuels désirent l'acheter en vue de l'occuper eux-mêmes. Il semble qu'une exception pourrait être faite aux règles ci-dessus, dans des cas où le propriétaire aurait un intérêt légitime à pouvoir donner congé à son locataire en vue d'une aliénation à conclure. La difficulté pratique consiste à délimiter d'une manière efficace les conditions dans lesquelles de pareilles autorisations pourraient être accordées, car sans une délimitation précise, les propriétaires trouveraient ainsi le moyen de procéder à des aliénations dans un but de pure spéculation.

La Commission estime que le propriétaire devrait pouvoir obtenir le droit de donner congé dans les conditions suivantes :

(1) Il devrait obtenir du Tribunal sommaire, par une action intentée dans la forme ci-dessus prévue pour le cas où le propriétaire veut occuper lui-même son immeuble, l'autorisation d'expulser un locataire à l'expiration de son bail, s'il prouve se trouver dans la nécessité de vendre l'immeuble par suite de circonstances particulières, telles que le danger d'être exproprié par voie de justice, l'obligation de liquider sa situation pour cause de départ du pays, ou d'autres raisons pareillement graves.

(2) La décision du juge n'aurait effet que six mois après son prononcé si elle est contradictoire, ou à partir de la signification, si elle est par défaut. De plus, l'acte de vente de l'acquéreur devrait être transcrit et la notification de la transcription devrait être faite au locataire dans le délai

à trois mois à partir du prononcé ou de la signification de la décision d'autorisation, suivant le cas. A défaut de pareille notification de la transcription, l'autorisation serait frappée de déchéance.

Par propriétaire, il faudrait entendre celui dont le droit est antérieur à la promulgation de la Loi de Février, y compris l'acquéreur dont le titre a été transcrit ou visé pour date certaine avant le 23 février 1920, ainsi que leurs héritiers.

40. L'attention de la Commission a été attirée sur le fait qu'il résulterait, dans certains cas, de la prorogation légale des baux en vertu de la Loi de février 1920, une réelle entrave à la construction. En effet, il arrive que les emplacements à bâtir sur lesquels on pourrait élever des bâtiments comprenant un grand nombre de logements et de magasins, se trouvent partiellement occupés par des petits logements que les locataires, bénéficiaires des nouvelles dispositions légales, refusent d'évacuer. La question présenterait un intérêt plus considérable encore si le droit de donner congé se trouvait également restreint à l'avenir pour les magasins et autres locaux non visés jusqu'ici par la Loi de Février.

Enfin, il y a des cas où il serait utile de pouvoir démolir une ancienne habitation, tout à fait vétuste et ne comprenant qu'un ou deux étages, pour la convertir en une grande construction moderne permettant d'assurer le logement à un beaucoup plus grand nombre de personnes.

La Commission a pensé qu'il était essentiel de favoriser par tous les moyens possibles les constructions, ainsi qu'il sera exposé ci-après, et logiquement elle a été amenée, dans ce cas spécial, à faire passer l'intérêt général avant l'intérêt particulier.

Elle propose donc d'accorder au propriétaire (y compris tout acquéreur même en vertu d'un titre postérieur à la promulgation de la Loi de Février) le droit de donner congé dans les conditions suivantes :

(1) *Le propriétaire devrait obtenir préalablement une autorisation de justice.* On avait d'abord pensé qu'il serait possible de confier le soin d'accorder cette autorisation au juge sommaire, comme dans le cas du propriétaire qui veut donner congé en vue d'occuper lui-même son habitation; mais des considérations d'ordre pratique ont amené la Commission à suggérer

Droit
pour le
propriétaire
de donner congé
en vue de
procéder
à des
transformations
importantes
dans l'immeuble
ou à une
démolition
pour
reconstruire.

plutôt de donner compétence au tribunal civil de première instance statuant comme sur affaires urgentes, mais sans opposition ni appel. En effet la Commission a estimé que le droit de donner congé en vue de construire ne devrait pas être limité seulement au cas où les locataires seraient main-
tenus en possession en vertu de la Loi de Février 1920, leur bail étant expiré, mais qu'il y avait un intérêt réel à permettre même la résiliation d'un bail en cours. Dans ce dernier cas, il faudrait réserver naturellement au locataire son droit à une indemnité, si la période de bail restant à courir dépassait celle de trois mois prévue ci-après pour vider les lieux; or il eût été difficile de confier au juge sommaire la compétence pour déterminer le montant de l'indemnité. On aurait pu se borner à attribuer au juge sommaire la compétence quant à l'octroi de l'autorisation requise, et réserver la question de l'indemnité pour faire éventuellement l'objet d'un procès distinct en voie ordinaire; mais le propriétaire eût été dans cette situation assez embarrassante de ne pas connaître, au moment où il voudrait construire, l'étendue réelle de ses obligations pécuniaires à l'égard de ceux de ses locataires bénéficiaires de baux non encore expirés. D'autre part, en vue de simplifier la procédure, il est proposé que le tribunal, lorsqu'il accorde l'autorisation de donner congé, ordonne à la fois l'expulsion du locataire à l'expiration du délai de préavis, — fixe, s'il y a lieu, le montant, pour la résiliation des baux en cours, des dommages-intérêts, — et détermine le délai pour terminer les travaux de construction. Ces questions sont assez importantes pour justifier l'intervention du tribunal de première instance; et il n'est pas à craindre que les tribunaux soient encombrés d'un grand nombre de demandes de ce genre.

(2) Pour que l'autorisation de donner congé puisse être obtenue, il faut que le propriétaire établisse, à la satisfaction du tribunal, qu'il résultera du projet de construction ou de transformation une amélioration notable du nombre des logements ou magasins. En effet, s'il s'agit seulement de démolir une villa pour en construire une autre de même dimension, les raisons exceptionnelles qui ont justifié le droit de donner congé n'existeraient plus et il serait préférable, vu la pénurie actuelle des logements, de refuser l'autorisation.

(3) Le propriétaire doit, sous peine de déchéance de l'autorisation et dans les quinze jours du prononcé du jugement, donner à tous les locataires intéressés un préavis de congé de trois mois.

Ce délai a été fixé à trois mois seulement, tandis qu'il est suggéré ci-dessus d'exiger un délai de six mois du propriétaire qui désire occuper son habitation. La différence s'explique par le fait que, lorsqu'il s'agit de construire, il y a intérêt général à abréger les délais, même au risque de gêner quelque peu les locataires, tandis que, lorsqu'un propriétaire veut reprendre son habitation, on se trouve uniquement en présence d'intérêts privés opposés et l'on peut, sans inconvénient, tenir compte plus largement des intérêts du locataire. D'ailleurs, le locataire sera assigné par le propriétaire qui veut construire et, ainsi avisé de la possibilité d'un congé, il aura donc toujours plus de trois mois pour trouver un autre logement.

Le tribunal, en accordant l'autorisation de donner congé, doit fixer un *délai*, variable suivant les circonstances, mais *qui ne pourrait dépasser deux années, pour terminer les constructions ou transformations* en vue desquelles l'autorisation est accordée. Si le propriétaire ne terminait pas les constructions ou transformations dans le délai qui lui a été imparti, le locataire aurait droit éventuellement à des dommages-intérêts à réclamer par la voie ordinaire.

La Commission espère que cet amendement à la Loi de Février, tout en sauvegardant dans une mesure suffisante les intérêts des locataires, permettra, aux propriétaires qui en auraient l'intention, de construire sur des terrains partiellement occupés ou de transformer des immeubles ne répondant plus aux conditions de la vie moderne.

11. A la question qui vient d'être examinée se rattache celle de savoir si l'expulsion peut être ordonnée pour exécuter, dans une habitation louée, des réparations qui ne pourraient y être effectuées aussi longtemps que le locataire l'occupe. Des décisions isolées de justice ont admis l'expulsion définitive en pareils cas; mais il faut reconnaître qu'en général les tribunaux n'ont ordonné l'expulsion qu'à titre tout à fait exceptionnel, lorsqu'il s'agissait de réparations dont l'exécution ne pouvait être retardée, et à titre tout à fait temporaire, avec le droit pour le locataire de réoccuper l'habitation dès que les réparations seraient terminées à l'expiration du délai imparti par le juge. La Commission a examiné s'il y avait lieu de prévoir ce cas par une disposition de loi, mais a été d'avis qu'en présence de l'économie

Expulsion
temporaire
en vue de
procéder
à des
réparations.

de la Loi de Février, il ne paraissait pas douteux que les décisions isolées auxquelles il est fait allusion ci-dessus, ne se répéteraient pas et qu'il ne serait plus suivi d'autre jurisprudence que celle qui n'admet que l'expulsion à titre exceptionnel et temporaire.

Cession de
l'habitation.

12. Une remarque a été faite au sujet des derniers mots de l'article 5 : « ou que l'habitation a été cédée ». Il semble que ces mots seraient susceptibles de prêter à une confusion; on pourrait croire qu'il s'agit d'une cession de bail, alors que la disposition vise évidemment le transfert de la propriété de l'habitation. Étant donné que le mot « bailleur » comprend tout ayant cause du bailleur primitif, y compris tout acheteur, suivant la définition de l'article 8, littéra (c), il n'y aurait aucun inconvénient à supprimer les derniers mots de l'article 5.

Convention
expresse
mettant fin au
bail.

13. Il s'est produit dans la pratique des cas où un locataire, nonobstant une convention expresse, postérieure à la fois au bail et à la date de la mise en vigueur de la Loi de Février et contenant l'engagement d'évacuer les lieux à une date déterminée, refusait de s'exécuter, en invoquant les dispositions de l'article 5. La Commission s'est demandé si une disposition légale était nécessaire pour assurer le respect d'une convention librement consentie dans ces conditions; mais elle a cru que, sur ce point, on pouvait s'en remettre à la sagesse des tribunaux, qui sauront certainement discerner entre des conventions conclues de bonne foi et des conventions frauduleuses qui n'auraient pour objet que d'éluder l'application des dispositions de la Loi de Février, comme une convention signée en même temps que le bail, mais postdatée.

Quant aux conventions semblables antérieures à la Loi de Février, cette dernière est venue leur enlever tout effet.

Protection
des locataires
contre les
majorations
de loyer
déguisées et
contre les
manœuvres
déloyales.

14. Certains propriétaires ont demandé la suppression des articles 6 et 7 de la loi, laissant au locataire qui se prétendrait lésé, le droit de recourir aux voies légales ordinaires. Ces demandes ont été écartées sans grande discussion.

L'article 6 est nécessaire, car, sans lui, il eût été bien facile de dépasser le taux maximum autorisé en imposant aux locataires des clauses

essoires, comme le paiement de l'impôt, des frais d'entretien, de loab, L'article 7 n'est pas de nature à gêner les propriétaires de bonne foi; moyens déloyaux doivent être réprimés et, dans certains cas, la réinté- tion est la sanction vraiment efficace; d'ailleurs les tribunaux n'admet- pas aisément l'existence de moyens déloyaux, et les propriétaires hono- les n'ont pas à craindre la disposition de l'article 7 qui, il faut l'es- ser, ne recevra guère d'application dans la pratique.

15. L'article 9 de la loi a donné lieu à de nombreux litiges, et la juris- adence des tribunaux a été incertaine sur bien des points. On n'a pas jours compris que l'article 9 se bornait à établir des présomptions; qu'il fallait recourir à son application qu'à défaut d'autre preuve; que le trat le plus ancien parmi ceux conclus depuis 1914 devait prévaloir et e la preuve tirée de l'impôt sur la propriété bâtie était une présomption osidaire à défaut de toute autre.

Moyens
de déterminer
le loyer de 1914.

Enfin, dans l'admission de la preuve du loyer, les tribunaux s'en sont us généralement aux règles strictes de la preuve en matière civile et ont usé d'admettre toute preuve autre que celle résultant d'un bail ayant te certaine avant l'entrée en vigueur de la loi.

Tout d'abord, en ce qui concerne le mode de preuve, la Commission estimé qu'il serait utile de préciser qu'en cette matière les tribunaux issent de la plus large liberté d'appréciation. Sans doute, il serait dan- reux d'accepter comme preuve tout contrat de bail présenté par le pro- étaire; il est toujours possible que le contrat présenté ait été forgé de tes pièces en vue d'induire la justice en erreur; mais, si un ancien bail, me sans date certaine, se trouve corroboré par d'autres éléments, nme des registres de comptabilité, quittances, etc., ou si, pour d'autres sons, il offre de suffisantes garanties de sincérité, on ne voit pas pour- oi le juge ne pourrait en tenir compte. La Commission estime donc qu'il drait sur ce point mieux préciser la loi.

Il conviendrait aussi de faire mieux ressortir que la preuve résultant de valuation faite aux fins de perception de l'impôt sur la propriété bâtie st qu'une présomption subsidiaire, à laquelle on ne doit recourir qu'à aut de tout contrat postérieur à 1914.

Au sujet de ce moyen subsidiaire de preuve, les propriétaires ont fait

remarquer qu'il aboutissait fréquemment à des injustices. Tout d'abord, évaluations pour l'application de l'impôt sur la propriété bâtie sont faites généralement pour une période de huit années et ne reflètent pas, par conséquent, les variations qui peuvent se produire dans le montant du loyer dans cet intervalle, de sorte que, si le loyer était exceptionnellement bas au moment de l'évaluation qui peut remonter à plusieurs années avant 1914, l'augmentation autorisée et très inférieure à celle qui eût été possible sur la base du loyer de 1914, si celui-ci avait pu être établi. Ensuite, au moment de l'évaluation au point de vue de l'impôt, les commissions d'évaluation accordent généralement une déduction variable, mais s'élèvent parfois jusqu'à 25 pour cent du loyer, pour frais d'entretien ou de réparations, de sorte qu'en se basant sur l'évaluation en vue de la perception de l'impôt, on se base, en réalité, sur un loyer sensiblement réduit. Enfin, il n'est pas juste, font remarquer les propriétaires, que la preuve résultant de l'évaluation aux fins de l'impôt sur la propriété bâtie soit concluante à l'égard du propriétaire, mais non à l'égard du locataire.

La Commission a estimé qu'il serait juste de tenir compte, dans une certaine mesure, de ces observations. Il y aurait lieu de prévoir dans la loi que l'évaluation nette aux fins de la perception de l'impôt doit être majorée d'un douzième pour la détermination du loyer de 1914; il n'est pas possible, en effet, de retrouver toujours exactement la somme qui a été déduite du chef d'entretien et réparations, et la majoration d'un douzième constituerait une moyenne équitable. D'autre part, à défaut de toute autre preuve, l'évaluation aux fins de l'impôt devrait être concluante aussi bien à l'égard du locataire que du propriétaire; on ne voit pas de raisons justifiant une distinction. Quant au fait que l'évaluation est établie pour une période de huit années, il n'est pas possible d'y remédier, et l'inconvénient pouvant en résulter sera réduit considérablement, si on élargit, comme est proposé ci-dessus, les pouvoirs du juge dans l'appréciation de la preuve, car il est probable que les cas où il sera encore nécessaire de recourir à ce moyen subsidiaire de fixer le loyer de 1914, seront excessivement rares à l'avenir.

Enfin, une difficulté a été soulevée au sujet de l'interprétation de l'article 9 et de l'article 10, 1^{er} alinéa. On s'est demandé si, lorsqu'une habitation n'était pas louée au 1^{er} août 1914, mais avait été louée postérieurement

cette date, il fallait se référer à la dernière location avant le 1^{er} août 1914, comme semble l'indiquer le 1^{er} alinéa de l'article 10, ou bien s'il fallait faire application des règles de l'article 9; autrement dit, la question qui se pose est celle de savoir si l'article 10, alinéa 1^{er}, peut être considéré comme subsidiaire à l'article 9, en ce sens qu'il n'y aurait lieu de l'appliquer qu'à défaut de la possibilité d'appliquer l'article 9. Il paraît logique, si l'habitation a été louée après le 1^{er} août 1914, de s'en tenir à l'application de l'article 9, soit en recourant aux présomptions qui y sont établies, soit, à défaut de la possibilité de recourir aux présomptions, en se basant sur l'évaluation aux fins de l'impôt. L'article 10, alinéa 1^{er}, devrait donc être restreint au cas où l'article 9 ne peut recevoir application.

46. L'attention de la Commission a été attirée sur la question des sous-locations et cessions de bail.

Sous-locations
et cessions
de bail.
Abus.

En effet, des locataires ont sous-loué leur habitation ou cédé leur bail, nonobstant une clause formelle d'interdiction dans le contrat, avec cette conséquence que le bailleur se voyait imposer un locataire qu'il n'a pas créé, et que le locataire principal réalisait des profits injustifiés sous forme de primes de bonne sortie ou percevait de son sous-locataire des loyers dépassant ceux dont il était lui-même tenu à l'égard du bailleur.

D'autre part, depuis la promulgation de la Loi de Février, les tribunaux ont adopté une jurisprudence favorisant autant que possible les sous-locations et les cessions, en se basant sur le fait que la clause interdisant la sous-location ou la cession et insérée dans la plupart des contrats, n'est, plus souvent, qu'une clause de style ne reflétant pas l'intention véritable des contractants.

Une société immobilière a signalé à la Commission que ces cessions et sous-locations avaient pour résultat que des personnes qui, depuis de longs mois, avaient adressé des demandes pour la location de maisons ou appartements, ne pouvaient trouver de logements, tandis que les locataires de la société cédaient ou sous-louaient le leur, nonobstant l'opposition du bailleur.

La Commission a estimé qu'avec ce système les droits du bailleur n'étaient pas suffisamment sauvegardés et que, en présence surtout de la

limitation légale des loyers, un contrôle plus efficace des cessions et sous-locations s'imposait.

Sous-locations
totales
et cessions
de bail.

47. A cet égard, une distinction devrait être faite entre, d'une part, baux dont le terme n'est pas encore expiré, — qu'il s'agisse d'un bail originnaire ou d'un bail renouvelé par tacite reconduction, — et, d'autre part, baux dont le terme est expiré ou qui ont été faits sans stipulation de terme.

Dans le premier cas (baux dont le terme n'est pas expiré), le locataire aurait le droit de sous-louer ou de céder son bail aux deux conditions suivantes : (1) il faut qu'il n'ait pas été réellement dans l'intention des parties d'interdire la sous-location ou la cession. Et, à cet égard, il appartiendrait, en cas de contestation, aux tribunaux d'apprécier si la clause d'interdiction contenue dans le bail constitue, ou non, une clause méritant d'être prise en considération; (2) il faut que le propriétaire, après avoir été dûment sommé par voie d'huissier d'accepter la résiliation du bail, refuse d'y consentir. Pour être considéré comme ayant valablement pris en location d'un locataire principal ou comme s'étant fait valablement céder le bail, le sous-locataire ou le cessionnaire devrait, préalablement, s'assurer de l'observation des deux conditions ci-dessus.

Dans le second cas (baux dont le terme est expiré ou faits sans stipulation de terme), la cession ou la sous-location ne seraient autorisées qu'avec le consentement du propriétaire; mais il va de soi que le locataire peut quitter les lieux loués à tout moment, en observant les délais de préavis prévus aux articles 468 du Code civil mixte et 383 du Code civil indigène.

Ces propositions modifient les dispositions du Code civil en ce qui concerne le droit de sous-louer et de céder le bail (voir les articles 449, 450, 1^{er} alinéa, du Code civil mixte et les articles 366 et 367, 1^{er} alinéa du Code civil indigène); mais ces modifications se justifient, aux yeux de la Commission, par suite de l'introduction d'une limitation des loyers et la prorogation légale des baux.

Les dispositions qu'il est ci-dessus proposé d'introduire en ce qui concerne les sous-locations et cessions de bail, ne devraient pas avoir d'effet rétroactif; les sous-locations et cessions existant au moment de la mise en vigueur de la nouvelle loi seraient maintenues, à condition que les contrats aient date certaine ou aient été visés pour date certaine dans les vingt jours

la mise en vigueur de la loi. Cette condition est nécessaire pour éviter des sous-locations ou cessions postérieures à la mise en vigueur de la loi ne soient antidatées pour assurer précisément leur validité.

18. Les règles proposées ci-dessus pour les sous-locations totales ne devraient pas application en cas de sous-location partielle, pourvu que le locataire principal continue à occuper lui-même une partie de la maison et de l'appartement. La Commission a pensé qu'il fallait favoriser ces sous-locations partielles, car elles constituent un moyen de remédier aux difficultés actuelles et, dans ces conditions, doivent être facilitées autant que possible. Mais il va de soi que, si le locataire principal ne continuait pas à occuper lui-même une partie de l'habitation et si celle-ci était sous-louée en totalité à deux ou plusieurs personnes différentes, il y aurait lieu de faire application des règles posées ci-dessus pour la sous-location totale. Il est clair également que le droit de sous-louer doit être concilié avec le droit réservé au bailleur par l'article 5 de demander l'expulsion de son locataire en cas d'abus.

Sous-locations
partielles.

19. Le loyer qui peut être imposé au sous-locataire ou au cessionnaire, lorsqu'il s'agit d'une sous-location totale ou d'une cession de bail, se trouve déjà limité par la Loi n° 11 de 1920 qui, à l'article 8 (c), a défini le bailleur comme comprenant tout ayant cause du bailleur primitif, y compris le locataire principal.

Limitation
des loyers
en cas de
sous-location
ou de cession
de bail.

En ce qui concerne la limitation des loyers en cas de sous-location partielle, il n'est pas proposé d'intervenir, pour la raison qui a amené la Commission à autoriser librement ces sous-locations sans besoin du consentement du bailleur.

20. Les locations et sous-locations d'habitations meublées ont également été l'objet de discussions assez longues au sein de la Commission. Tous ses membres ont été d'avis d'appliquer aux sous-locations meublées les mêmes règles qu'aux sous-locations non meublées en ce qui concerne le droit du locataire principal de sous-louer (voir nos 17 et 18 ci-dessus); mais des hésitations se sont produites au sujet de l'opportunité de limiter les loyers des sous-locations d'habitations meublées et au sujet de la pro-

Locations
et sous-locations
d'habitations
meublées.
Nécessité
d'une
réglementation.

rogation légale de ces sous-locations. La majorité de la Commission s'en est néanmoins prononcée en faveur d'une intervention législative pour les motifs ci-après. Tout d'abord, il existe des propriétaires qui éludent l'application de la Loi de Février en meublant, de manière très insuffisante, des appartements ou maisons pour les louer à des loyers excessifs et ne correspondant nullement à la valeur du mobilier. Ensuite, certains locataires principaux, tout en bénéficiant de la limitation du loyer qui est imposée à leur propriétaire, sous-louent maisons ou appartements meublés à des prix qui ne s'expliquent que par la pénurie des habitations. Si c'est le propriétaire qui sous-loue meublé, il le fera souvent en vue d'éluder la loi actuelle; si c'est le locataire qui sous-loue, il n'est pas juste qu'il puisse retirer un profit illimité de la sous-location, alors que le revenu du bailleur est limité par la loi; dans ces conditions, il a paru équitable de proposer une limitation du loyer même dans le cas de sous-locations d'habitations meublées, sous réserve des cas spéciaux dont il sera ci-après question (voir nos 23 et 24).

Locations
et sous-locations
d'habitations
meublées.
Limitation
du loyer.

21. Le loyer d'une habitation convenablement meublée ne devrait jamais dépasser le double du loyer autorisé pour l'habitation non meublée. En cas de contestation, si le juge estime que l'habitation n'est pas convenablement meublée, il aurait la faculté de réduire l'augmentation de 100 pour cent ci-dessus autorisée en tenant compte de la valeur du mobilier, sur la base d'un intérêt annuel de 10 pour cent. S'il y avait lieu à expertise, celle-ci serait faite en la forme sommaire et le rapport de l'expert se baserait à une estimation globale du mobilier.

Cette limitation s'appliquerait aux baux en cours, trois mois après la date de la mise en vigueur de la loi.

Les locataires ou sous-locataires actuels auraient, pendant ce même délai, le droit de contester le loyer comme n'étant pas justifié par un mobilier convenable, et ce même droit devrait être reconnu à l'avenir aux nouveaux locataires ou sous-locataires dans les trois mois de leur entrée en possession des lieux loués.

Locations
et sous-locations
meublées.

22. En ce qui concerne la prorogation légale des baux, la majorité de la Commission propose une distinction. L'interdiction d'expulser un loc

re en possession, sauf dans les cas prévus à l'article 5 de la loi, reçoit sa pleine application aussi longtemps que la législation nouvelle restait en vigueur, lorsque la location a été consentie par le propriétaire. Il s'agit de sous-location, l'interdiction d'expulser le sous-locataire ne persisterait, toujours bien entendu sous réserve de l'application de l'article 5, qu'aussi longtemps que durerait la location principale.

La Commission a cependant reconnu que ces propositions pouvaient porter atteinte au droit légitime de certains bailleurs qui auraient loué ou sous-loué des habitations meublées pour une durée déterminée, avec l'intention bien entendue d'en reprendre eux-mêmes possession à l'expiration de cette location sous-location. La Commission propose que le bailleur puisse réoccuper son habitation à l'expiration du bail, si celui-ci avait été conclu pour une durée excédant pas six mois et si, au moment de la signature du contrat, le bailleur avait eu l'intention de mettre fin au bail à l'expiration du terme prévu.

Prerogative
légale des baillors.

23. La Commission s'est rendu compte également qu'il y avait lieu de maintenir toute liberté en ce qui concerne les locations ou sous-locations d'habitations meublées dans les endroits de villégiature; ces sortes de locations ou sous-locations sont conformes aux usages du pays et constituent, en réalité, des locations de luxe et d'un caractère purement temporaire. Toute réglementation serait d'ailleurs nuisible non seulement aux bailleurs, mais aussi à ceux qui veulent s'assurer un logement pendant une villégiature. Les dispositions proposées ci-dessus, tant en ce qui concerne le taux du loyer qu'en ce qui concerne l'interdiction d'expulser, ne devraient donc pas, dans la pensée de la Commission, être applicables aux locations ou sous-locations d'appartements ou de villas meublés, dans un but de simple villégiature, durant une saison déterminée, dans les localités se prêtant à cet effet, et selon les usages du pays.

Locations
et sous-locations
d'habitations
meublées
dans un but de
villégiature.

La question de savoir si le locataire principal a, ou non, le droit de sous-louer reste également régie par les principes du droit commun.

24. Enfin la Commission a été unanime à décider que les sous-locations partielles d'habitations meublées, comme la location de chambres meublées dans des pensions, hôtels, habitations privées, etc., ne devraient faire l'objet d'aucune réglementation.

Locations
et sous-locations
partielles
d'habitations
meublées.

Affichage
des habitations
vacantes.

25. La Commission a porté son attention sur la question de savoir si serait opportun, comme l'ont proposé certains locataires, de prescrire l'affichage des habitations vacantes. Elle a pensé que cette mesure serait sans aucune efficacité, si elle n'était pas accompagnée de sanctions sévères et si l'on n'organisait pas en même temps tout un service administratif chargé de répartir les habitations vacantes au fur et à mesure des inscriptions. Elle ne croit pas que la situation actuelle justifie de pareilles mesures contraignantes à l'égard des propriétaires, auxquels on peut laisser sans inconvénient le choix de leurs locataires.

Inapplicabilité
de la Loi n° 11 de
1920
aux nouvelles
constructions.

26. Il est clair que, en ce qui concerne les habitations construites postérieurement à la mise en vigueur de la Loi n° 11 de 1920, le propriétaire est libre d'en fixer le loyer au taux qui lui convient. Néanmoins la loi est applicable pour l'avenir, en ce sens, d'une part, qu'une majoration postérieure de loyer serait illégale, — le loyer fixé postérieurement au 1^{er} janvier 1919 étant présumé de 50 pour cent supérieur à celui qui aurait été fixé au 1^{er} août 1914, — et, d'autre part, que le locataire en possession ne pourrait plus être expulsé que dans les cas prévus à l'article 5. Il semble qu'une disposition qui exonérerait à l'avenir les nouvelles constructions de l'application de la Loi n° 11 de 1920 serait de nature à encourager les constructions et la majorité de la Commission n'hésite pas à recommander l'insertion dans la loi d'une disposition à cet effet.

Certains propriétaires auraient voulu obtenir davantage, sous la forme d'un engagement, de la part du Gouvernement, que les nouvelles constructions seront en tout cas exemptes de toute réglementation à l'avenir. La Commission ne peut recommander un pareil engagement, qui entraînerait des conséquences qu'il est impossible de prévoir; mais, si la proposition qui fait l'objet du paragraphe suivant était adoptée, par le fait même les constructions nouvelles se trouveraient exemptes de toute réglementation pour une durée égale à celle proposée pour le maintien en vigueur de la loi.

Fixation
d'une durée
limitée pour
l'application.

27. La Loi n° 11 de 1920 a évidemment un caractère provisoire; le préambule et l'article premier l'indiquent expressément, mais il n'a pas été fixé de durée pour son maintien en vigueur. La majorité de la Commission

estime que, si l'on stipulait dans la loi qu'elle ne serait en vigueur que pendant une période déterminée, une pareille stipulation présenterait l'avantage de donner aux propriétaires actuels l'espoir d'être libérés de toute réglementation à une date déterminée, de donner aux locataires l'assurance qu'ils continueront à être protégés pendant une période raisonnable, et enfin de permettre de faire coïncider la durée de la loi avec la période pendant laquelle des mesures spéciales de faveur pourraient être accordées aux nouvelles constructions (voir ci-après n° 47).

La fixation d'un délai serait aussi de nature à encourager les constructions, car il est à supposer que bien des locataires qui ont les moyens de construire, ne le font pas en ce moment parce qu'ils trouvent plus avantageux de demeurer locataires en bénéficiant de la limitation des loyers que leur assure la loi actuelle.

Les lois étrangères que la Commission a eu l'occasion d'examiner ont d'ailleurs souvent pris soin de fixer une date pour leur abrogation. La Commission suggère qu'une durée de trois années serait celle qui répondrait le mieux aux nécessités pratiques; en effet, il n'est pas à prévoir que la crise des logements soit résolue en moins de trois ans (voir ci-après n° 46).

Si la loi n'était maintenue en vigueur que pour une période limitée, il serait opportun de déterminer pour quelle période les locataires qui n'ont pas renouvelé leur bail et ont été maintenus en possession par l'effet de la loi, pourraient continuer à occuper les lieux loués après l'abrogation de la loi.

L'application des articles 468 du Code civil mixte et 383 du Code civil indigène qui fixent le terme et le préavis de congé, en cas de défaut de stipulation, serait, semble-t-il, trop rigoureuse pour les locataires et il y aurait lieu de prévoir, pour le préavis de congé à imposer au propriétaire, un délai uniforme que la Commission propose de fixer à trois mois. Les locataires, sans bail écrit ou avec bail sans terme, seraient ainsi avertis suffisamment à l'avance de toute demande de majoration de loyer ou de toute résiliation de bail de la part des propriétaires.

Il serait peut-être utile de stipuler également, pour éviter tout doute à cet égard, que le locataire qui bénéficie de la prorogation légale des baux en vertu de la Loi de Février et veut quitter les lieux loués, est tenu d'observer les délais de préavis prévus aux articles 468 du Code civil mixte et 383 du Code civil indigène.

Formule
pour les baux.

28. Les locataires ont signalé le caractère souvent vexatoire de certaines clauses insérées dans des formules imprimées en usage en ce pays, et ils ont demandé que la loi impose une formule uniforme de contrat de bail.

Les membres de la Commission ont eu, en effet, l'occasion de voir certains de ces baux imprimés, rédigés en une langue parfois incompréhensible et contenant des clauses vexatoires. Tout en reconnaissant tout l'intérêt qu'il y aurait à mettre un terme à ces abus, la Commission a pensé qu'il était difficile d'imposer une formule unique de contrat et d'en assurer toujours l'observation. Il est à espérer que les tribunaux, en écartant l'application des clauses vexatoires, amèneront peu à peu la disparition de ces formules imprimées dont les locataires se plaignent à juste titre.

DEUXIÈME PARTIE.

Locaux à usage commercial, industriel ou professionnel.

Mouvement
d'opinion
en faveur d'une
extension
de la Loi n° 1
de 1920
aux magasins
et autres locaux.

29. Lorsque le Gouvernement a décidé de réglementer la location des habitations, il s'est placé spécialement au point de vue de la nécessité sociale d'assurer aux familles un logement dans des conditions qui, tout en autorisant une majoration raisonnable des loyers, protègent en même temps les locataires contre des hausses excessives ou des congés dont la conséquence serait de les exposer fatalement à de pareilles hausses. Les plaintes qui, à ce moment, avaient été adressées aux autorités ne concernaient d'ailleurs que les habitations.

Depuis la promulgation de la Loi de Février, au contraire, il s'est produit un mouvement d'opinion très important dans le but d'obtenir l'extension de l'application de cette loi aux magasins, aux bureaux, etc.

Principaux
arguments des
locataires
et des
propriétaires.

30. Les locataires ont fait valoir que la pénurie de locaux qui avait justifié l'intervention du législateur en faveur des habitations existait avec la même intensité en ce qui concerne les autres locaux. Le fait d'avoir limité les revenus provenant de la location des habitations a en précisément

pour conséquence, comme d'ailleurs certains propriétaires l'ont reconnu, l'amener les propriétaires à chercher un dédommagement à la limitation de leurs revenus, en majorant d'autant plus les loyers des locaux non soumis à la loi, de sorte que, en ce qui concerne ces derniers, la hausse aurait été plus forte encore que celle qui eût résulté du jeu normal de l'offre et de la demande.

Contre le principe de toute intervention législative en cette matière, les propriétaires ont invoqué non seulement les arguments d'ordre général qui ont été mentionnés ci-dessus en ce qui concerne les habitations (voir n° 3), mais ils ont également fait valoir que le loyer des magasins était essentiellement variable d'après la situation et la nature du commerce, que les centres de commerce se déplacent sans cesse, et qu'il en résulte dans les loyers des modifications qu'il serait dangereux de chercher à fixer.

Les propriétaires ont aussi déclaré que les hausses excessives, quand elles se vérifiaient, étaient provoquées par les commerçants eux-mêmes, qui recherchaient les emplacements les meilleurs, et qu'il serait contraire à l'intérêt général de maintenir dans leurs locaux actuels, et à un loyer limité, des commerçants dont le commerce, en raison de sa nature même, ne justifie pas un emplacement exceptionnel dans une rue tout à fait centrale.

Enfin, les propriétaires ont insisté sur le fait que les commerçants ont, pendant la guerre et jusqu'à tout récemment, réalisé des profits excessifs et qu'il eût été bien plus dans l'intérêt général de limiter les profits des commerçants que de limiter les loyers, car, dans le budget d'un commerçant, le loyer ne compterait que pour une fraction minime et resterait sans influence sur les prix des marchandises.

Les locataires ont répondu que, si les profits de quelques commerçants avaient pu être considérables, la grande généralité n'avaient pas bénéficié de la situation exceptionnelle résultant de la guerre, parce qu'ils ne possédaient pas des stocks de marchandises suffisants, et que ces bénéfices exceptionnels avaient surtout été réalisés par les grossistes qui, le plus souvent, n'avaient pas de magasins, mais des dépôts ou de simples bureaux.

Ils ont répondu en outre que si, pour quelques grands commerçants, le loyer ne représente qu'une très minime fraction des frais généraux, il n'en est pas de même des petits commerçants, qui forment la généralité.

Enfin, ils ont fait ressortir que la résiliation du bail d'un commerçant

entraîne souvent pour lui la ruine, car chaque nouvel établissement nécessite des frais d'installation, toujours relativement considérables, et le clientèle suit rarement le commerçant dans un nouveau local, surtout quand il s'agit de petits commerçants.

Examen
sommaire
de la
législation
étrangère.

31. Il est certain que la nécessité d'une intervention législative apparaît moins clairement pour les locaux à usage commercial, industriel ou professionnel que pour les habitations. Et il suffit de parcourir la législation étrangère pour constater que la plupart des lois étrangères, quand elles n'écartent pas toute intervention, la limitent cependant bien plus à l'égard des magasins qu'à l'égard des habitations.

Il serait trop long d'analyser ici cette législation étrangère, mais il n'est pas sans intérêt d'attirer l'attention sur les quelques points suivants, puisés dans la législation des principaux pays alliés.

En Angleterre, jusqu'à la Loi du 2 juillet 1920 (*Increase of Rent and Mortgage Interest (Restrictions) Act, 1920, 10 and 11 Geo. 5, ch. 17*), aucune limitation n'était prévue en ce qui concerne les magasins, et cette loi récente ne vise que les magasins dont le loyer ne dépasse pas £ 105 à Londres, £ 90 en Écosse et £ 78 dans le reste du pays. Le taux maximum d'augmentation autorisé est d'ailleurs plus élevé pour les magasins que pour les habitations (60 pour cent contre 30 ou 40 pour cent). Et la loi ne restera en vigueur pour les premiers que jusqu'au 24 juin 1921, c'est-à-dire même moins d'une année, tandis que, pour les secondes, il est prévu qu'elle aura effet jusqu'au 24 juin 1923.

En France (Loi du 9 mars 1918), il n'existe pas de limitation légale des loyers; on a accordé aux baux en cours en 1914 des prorogations égales à la durée de la guerre, mais le locataire qui a réalisé des bénéfices exceptionnels en est exclu. Toutes conventions entre bailleurs et preneurs, intervenues après le 1^{er} août 1914, demeurent donc valables en principe, sauf le cas où le preneur a été mobilisé après la conclusion du bail et sauf le cas spécial de loyers usuraires.

En Italie, le Décret du 18 avril 1920 met fin à toute restriction en ce qui concerne les locations à usage commercial, industriel ou professionnel à partir du 1^{er} juillet 1921, tandis que les restrictions pour les habitations subsisteront jusqu'au 1^{er} juillet 1922 ou au 1^{er} juillet 1923, suivant les

as. De plus, une majoration de loyer ne dépassant pas 40 pour cent du loyer prévu au contrat en cours a été autorisée dès le 1^{er} novembre 1920.

Enfin, en Belgique, il n'existe aucune restriction en ce qui concerne la location des magasins, bureaux, etc. La seule mesure qui y ait été prise en faveur de ces locaux a consisté dans le droit reconnu au locataire par la Loi du 25 août 1919 de proroger son bail depuis la date d'expiration de celui-ci jusqu'à la date correspondante de 1921, si, par suite de la guerre, le locataire avait été privé de la totalité ou d'une notable partie des avantages qui devaient normalement résulter de la destination des lieux loués.

32. La Commission a examiné tout d'abord si la pénurie des locaux pouvait être considérée comme générale ou si elle n'existait que dans certains quartiers recherchés. Bien que la pénurie soit plus frappante dans certaines rues centrales, elle peut être considérée comme s'étendant à tous les quartiers commerçants des villes.

La Commission a ensuite cherché à se rendre compte des taux d'augmentation généralement intervenus dans le loyer des magasins par rapport au loyer de 1914, et elle a eu ainsi l'occasion de constater l'existence d'un certain nombre de cas de hausses vraiment excessives, avec comme conséquence, parfois, des expulsions dans des conditions qui ont soulevé l'indignation.

La Commission a bien eu l'impression que la hausse n'a pas été uniquement le résultat de la pénurie des locaux, mais que certains propriétaires ont cherché à tirer le maximum de profit de la prospérité du commerce au cours des dernières années. Ils y ont été d'autant plus facilement amenés qu'il s'est produit jusqu'à tout récemment entre locataires de magasins une véritable surenchère provenant principalement de la présence d'un certain nombre de nouveaux commerçants anxieux de s'établir et de tirer profit de la situation alors prospère du commerce.

La situation de la grande majorité des locataires est particulièrement précaire en ce pays par suite de l'usage de ne contracter que des baux à court terme, à tel point que, dans certains endroits, des bailleurs ont été jusqu'à renouveler les baux mois par mois, pour pouvoir plus souvent

Motifs qui
ont déterminé
la Commission
à recommander
une intervention
législative.

imposer de nouvelles augmentations. Il est certain que semblable pratique est intolérable pour le locataire qui n'est jamais sûr du lendemain.

Ce sont ces cas de hausses excessives, allant jusqu'au triple et quadruple et même au quintuple du loyer de 1914 et le fait que les baux sont en général à très court terme, qui ont décidé la Commission à proposer une intervention en ce qui concerne les locaux à usage commercial, industriel et professionnel.

Divers
systèmes
d'intervention
à envisager.

33. La grande difficulté, une fois la nécessité d'une intervention admise était de trouver un système adapté aux conditions spéciales du commerce.

Il est clair que le système le meilleur consisterait dans un examen d'office par une autorité quelconque de tout renouvellement de bail avec majoration de loyer, de tout nouveau contrat et de tout congé. C'est le système qu'ont adopté les lois danoises, dont la dernière porte la date du 31 octobre 1919.

Les grandes objections qu'il soulève sont les suivantes; tout d'abord il faudrait organiser dans tout le pays des juridictions arbitrales spéciales sous la forme de comités ou commissions des loyers, car on ne pourrait songer à confier ce contrôle aux tribunaux ordinaires, et l'institution de pareilles commissions soulèverait les plus grandes difficultés pratiques tant au point de vue de leur composition qu'au point de vue de l'organisation de leur procédure, et, d'autre part, il est tout au moins douteux que de pareilles commissions puissent être imposées sans protestations en un pays où l'organisation judiciaire des étrangers est réglée par des conventions internationales.

Ensuite, si on prévoyait l'obligation de soumettre chaque cas à des commissions, il serait à craindre qu'elles ne soient pas à même d'y donner une solution suffisamment rapide. D'ailleurs, on ne voit pas de nécessité de contrôler les contrats ou les résiliations, s'il n'y a pas conflit.

Une solution relativement simple consisterait à étendre l'application de la Loi n° 11 de 1920 à tous locaux. C'est celle préconisée par l'Union des locataires d'Alexandrie, avec l'amendement réduisant à 25 pour cent le taux d'augmentation autorisé pour les locaux d'un loyer n'excédant pas L. E. 72 par an.

La Commission a cru devoir écarter une solution aussi radicale, parce

qu'elle ne permet pas de tenir compte suffisamment des conditions essentiellement variables d'après la situation du local et la nature du commerce, éléments qu'il est équitable de prendre en considération dans la détermination d'un loyer raisonnable. Une augmentation de 100 pour cent pourrait être raisonnable pour un commerce de luxe dans le centre d'une ville, tandis qu'elle serait peut-être excessive pour un commerce à ressources relativement limitées, comme celui d'un coiffeur ou d'un marchand de barbouches.

34. La Commission a cherché à donner le plus d'élasticité possible à la loi en ne fixant de taux maximum que pour les petits loyers. Elle propose, en ce qui concerne les loyers ne dépassant pas L. E. 72 par an en 1914, l'application de la limite maximum de 50 pour cent, avec la prorogation légale des baux dans les conditions prévues par la Loi de Février pour les habitations.

Proposition
générale en ce
qui concerne
les loyers
ne dépassant pas
L. E. 72 par an.

Les considérations qui ont déterminé la Commission à adopter cette solution pour les petits loyers sont les suivantes.

Les commerçants qui payaient un loyer n'excédant pas L. E. 6 par mois en 1914 appartiennent, selon toute vraisemblance, à ce que l'on peut appeler le petit commerce; dans la généralité des cas, ces loyers n'ont pas été majorés de plus de 50 pour cent et c'est aux environs de ce taux que la hausse s'est actuellement arrêtée; enfin, sauf des cas tout à fait exceptionnels et dont il sera traité ci-après, une hausse de 50 pour cent a paru suffisante pour permettre au propriétaire d'avoir une majoration raisonnable de son revenu. La proposition de l'Union des locataires d'Alexandrie de réduire la limite d'augmentation autorisée à 25 pour cent a été écartée, pour les mêmes raisons qui ont fait écarter la proposition similaire en ce qui concerne les habitations (voir ci-dessus n° 3).

Le grand avantage du système proposé sera d'éviter un grand nombre de litiges, tout en adoptant une solution équitable pour les deux parties en présence.

35. Il existe cependant des cas où une augmentation de 50 pour cent paraît être insuffisante. Cela pourrait se produire lorsque le local loué à moins de 72 L. E. en 1914 est situé dans un centre commercial qui a

Taux spécial
en ce
qui concerne

Les loyers
ne dépassant pas
L. E. 72 par an.

acquis au cours des dernières années une très grande plus-value. Si, par exemple, un petit commerçant se trouvait établi rue Emad el Din ou rue de Boulac, au Caire, ou Boulevard de Ramleh, à Alexandrie, il devrait, s'il désire conserver une situation aussi avantageuse, accepter de subir éventuellement une augmentation plus grande qui serait en rapport avec la plus-value normale des autres locaux de même situation. Il est, en conséquence, proposé que le propriétaire puisse, dans ces cas exceptionnels, être autorisé à percevoir un loyer dépassant de plus de 50 pour cent le loyer de 1914, mais il devrait, au préalable, avoir obtenu l'autorisation prévue par l'article 3, alinéa 2. D'un autre côté, le nouveau locataire d'un pareil local aurait la faculté de contester, dans les trois mois de son entrée en possession, le droit du propriétaire de lui imposer un loyer à un taux spécial.

Loyers dépassant
L. E. 72 par an.

36. En ce qui concerne les loyers dépassant L. E. 72 par an en 1914, la Commission propose un système qui est en grande partie inspiré de la législation suisse (arrêté du Conseil Fédéral du 9 avril 1920).

Pour ces locaux, la liberté des contrats serait maintenue en principe, sous les réserves suivantes⁽¹⁾ :

(a) Tout locataire dont le loyer a été majoré de plus de 50 pour cent par rapport à 1914 aurait le droit de recourir à justice dans le mois de la signature du contrat, pour faire fixer par le juge le loyer qu'il aura à payer au cours du bail. Jusqu'au jugement définitif, le preneur sera tenu de payer le loyer nouveau convenu; et le jugement définitif, s'il réduit le loyer, autorisera le preneur à déduire, des loyers à échoir, les loyers perçus en trop depuis le commencement du bail.

(b) Tout locataire aurait le droit de recourir à justice, un mois au moins avant l'expiration du bail en cours, pour demander que son bail soit prorogé pour une durée que le juge fixera et qui, en tout cas, n'excédera pas deux années. S'il admet la prorogation, le jugement fixera le loyer à payer pendant la durée de la prorogation. Mais comme la décision définitive pourrait

(1) Pour les contrats en cours, voir le n° 39 ci-après.

Intervenir qu'après un certain temps, il appartient au juge de fixer immédiatement, par une ordonnance rendue sur requête du preneur ou du bailleur, quel sera le loyer provisoire que le locataire aura à payer jusqu'à la décision définitive, qui aura, bien entendu, effet à partir de l'expiration du bail. Il est possible que le locataire qui a ainsi sollicité la prorogation de son bail, ne désire pas en profiter au loyer qui aura été fixé par la décision initiale; il faudrait donc que celle-ci stipulât un délai n'excédant pas trois mois à l'expiration duquel le locataire pourrait mettre fin au bail, délai prenant cours à partir du prononcé du jugement définitif. Le locataire qui veut mettre fin au bail à l'expiration du délai qui lui aura été ainsi accordé par le juge, devrait en aviser le propriétaire dans les quinze jours du prononcé du jugement définitif.

La prorogation accordée par justice pour une première période pourrait être renouvelée dans les mêmes conditions, pourvu que la demande en fût faite un mois au moins avant l'expiration du délai de prorogation antérieurement fixé.

37. Ainsi qu'il est déclaré ci-dessus (voir n° 33), la Commission a écarté la possibilité d'établir en Égypte des Commissions spéciales pour trancher les questions soulevées par l'application de la législation en matière des loyers. Il restait à examiner s'il fallait s'en tenir, en dehors des cas spéciaux où une compétence en premier et dernier ressort a été reconnue au juge sommaire ou au Tribunal de 1^{re} instance, aux règles ordinaires de compétence ou bien s'il convenait d'apporter des dérogations à ces règles. Comme d'une part, il s'agit en général de questions de fait ne soulevant pas de problèmes juridiques compliqués et comme, d'autre part, il y a un intérêt évident à confier autant que possible toutes ces affaires à une même juridiction, la Commission s'est prononcée en faveur de la compétence du juge sommaire, quelle que soit la valeur du litige, avec appel, lorsque la valeur excède L. E. 50, par-devant le Tribunal de 1^{re} instance.

Toutes ces affaires devraient être considérées comme affaires urgentes. Il n'y aurait jamais lieu à opposition; et le délai d'appel serait réduit à huit jours dans tous les cas, ce délai prenant cours du prononcé du jugement, celui-ci est contradictoire, et de la signification dans le cas contraire. Il est difficile de prévoir si les recours à justice seront fréquents. Il faut

Autorité
compétente et
procédure.

s'attendre certainement à ce qu'ils soient nombreux dans les premiers mois qui suivront la promulgation de la loi, surtout si les propositions ci-après, concernant les baux en cours, sont adoptées; mais dans la suite, il est à espérer que seuls les cas de hausses excessives et de congés injustifiés seront portés devant la justice et que, dans la très grande généralité des cas, bailleurs et preneurs s'entendront à l'amiable.

Éléments
à prendre
en considération
dans la fixation
d'un loyer
équitable
ou pour
l'autorisation
de proroger.

38. Dans la pensée de la Commission, pour fixer le loyer équitable, le juge devrait prendre en considération, d'une part, la situation du local, sa valeur locative par rapport aux locaux similaires voisins et, d'autre part, la nature du commerce, de l'industrie ou de la profession du locataire. Une majoration de 50 pour cent par rapport à 1914 peut être suffisante dans certains cas, s'il s'agit d'un commerce ne permettant pas des bénéfices élevés, comme c'est le cas d'un coiffeur qui n'ajouterait pas à l'exercice de sa profession un commerce important de parfumerie ou autre. Par contre, s'il s'agit d'un commerce de luxe dans un centre très fréquenté et recherché, une hausse plus élevée, dépassant même parfois le 100 pour cent, peut être exceptionnellement justifiée.

Le tribunal aurait à tenir compte aussi d'autres circonstances de nature à exercer une influence sur le taux du loyer. Si, par exemple, en 1914 le locataire bénéficiait d'un bail de très longue durée, conclu il y a quinze ou vingt ans à un taux évidemment très inférieur à la moyenne des baux de locaux de même situation en 1914, une augmentation du double ou triple peut être parfaitement justifiée. Par contre, si le locataire avait à subir des frais d'installation particulièrement élevés, il y aurait lieu d'en tenir compte, soit dans la fixation du loyer, soit dans l'examen de la demande de prorogation.

Quant à la question de savoir s'il y a lieu d'autoriser la prorogation du bail, ou non, elle devrait être décidée en tenant compte à la fois des intérêts du bailleur et du locataire; la prorogation ne devrait être autorisée que lorsque la résiliation causerait au preneur un préjudice vraiment injustifié, par exemple par la perte de sa clientèle.

Question des
baux en cours.

39. Il reste à examiner la question des baux actuellement en cours dont beaucoup ont été renouvelés depuis la promulgation de la Loi

avril 1920 et au sujet desquels les plaintes de la part des locataires ont été nombreuses. Si la loi se bornait à régler les baux à venir, elle n'aurait pas tout l'effet bienfaisant que d'aucuns en attendent.

La Commission propose de reconnaître aux locataires dont les baux ne peuvent expirer que plus de trois mois après la date de la mise en vigueur de la nouvelle loi à promulguer, le droit de recourir à justice dans les trente jours de la susdite date, dans les conditions prévues ci-dessus au n° 36, littéra (a); mais le loyer afférent à la période de trois mois suivant immédiatement la mise en vigueur de la nouvelle loi devrait, en tout cas, être payé au taux prévu au contrat.

Pour les baux conclus depuis le 1^{er} octobre dernier, date à laquelle remonte l'institution de la présente Commission, il est proposé que la décision du juge, ayant pour objet une réduction du loyer, ait effet dès la date de la mise en vigueur de la loi, étant donné qu'un bon nombre de locataires se sont, semble-t-il, vus contraints de signer de nouveaux contrats à des taux exagérés tout en espérant qu'une législation prochaine leur donnerait l'occasion de les faire réduire.

Il existe aussi un certain nombre de locataires qui ont continué à occuper des locaux sans titre, attendant la promulgation des nouvelles dispositions légales annoncées, et, parmi ceux-là, beaucoup sont sans doute actuellement l'objet de poursuites en expulsion. Il paraît équitable de leur reconnaître le droit, s'ils ne sont pas déjà sous le coup d'un jugement d'expulsion passé en force de chose jugée, de recourir également à justice dans les trente jours de la mise en vigueur de la nouvelle loi et dans les conditions prévues au n° 36, littéra (b), pour obtenir une prorogation à un loyer à fixer par le juge.

40. Les recommandations adoptées pour la question des cessions et sous-locations en ce qui concerne les habitations (voir n°s 16 et 17 ci-dessus) devraient recevoir application en ce qui concerne les magasins et autres locaux. Mais il devrait être bien entendu que les dispositions des articles 50, alinéa 2, du Code civil mixte et 367, alinéa 2, du Code civil indigène subsisteraient pour le cas où il s'agit de la vente d'un établissement de commerce ou d'industrie.

Quant aux sous-locations partielles, elles continueraient à être soumises à la libre convention des parties.

Cessions
et sous-locations.

Droit
pour le
propriétaire
de donner congé
dans le but de
reprendre
lui-même
l'usage du local.

41. La Commission a examiné s'il y avait lieu de reconnaître au propriétaire le droit, sous certaines garanties, de donner congé pour occuper lui-même les lieux loués (voir en ce qui concerne les habitations le n° ci-dessus). La question ne présente d'intérêt que pour les locataires de locaux d'un loyer ne dépassant pas L. E. 72 par an, qui seuls jouiraient du bénéfice de la prorogation légale des baux, dans les conditions prévues par la loi actuelle en ce qui concerne les habitations. En effet, pour les locataires de locaux d'un loyer supérieur à L. E. 72, le principe serait la liberté des contrats, avec le droit pour le propriétaire de donner congé et, en cas de recours à justice de la part du preneur, le tribunal aurait toute liberté d'apprécier s'il y a lieu de proroger le bail du locataire ou au contraire, d'y mettre fin. Le propriétaire aura alors l'occasion de justifier le congé donné, en faisant valoir la nécessité où il se trouve d'occuper lui-même le local. Il va de soi que, si le propriétaire a surpris la religion du juge en déclarant inexactement qu'il occuperait le local lui-même, il serait passible de dommages et intérêts.

La Commission n'a pas cru qu'il y avait lieu de reconnaître au propriétaire le droit de donner congé dans les cas de locaux loués à un prix n'excédant pas L. E. 72 par an; pour ces petits commerçants, l'intérêt du locataire doit primer celui du propriétaire et, d'ailleurs, il ne semble pas que, dans la pratique, les exemples doivent être fréquents où le propriétaire d'un petit magasin voudrait en reprendre pour lui-même l'usage.

Droit
pour le
propriétaire
de donner congé
en vue de
démolir
et de
reconstruire.

42. Par contre, la Commission estime qu'en vue de favoriser les nouvelles constructions et la transformation des immeubles anciens, il serait désirable de faire application aux magasins et autres locaux des règles proposées sous le n° 10 ci-dessus en ce qui concerne les habitations, et ces règles devraient recevoir application dans tous les cas, quel que soit le montant du loyer.

Pour obtenir l'autorisation de donner congé, soit à un locataire qui bénéficie de la prorogation légale, soit à un locataire dont le contrat de bail est encore en cours, il faut, bien entendu, qu'il résulte, de la transformation ou de la construction nouvelle, une amélioration notable du nombre des logements ou magasins.

43. Le fait que la loi actuelle ne régit que les habitations, et non les bureaux ou autres locaux, a amené certains propriétaires à refuser de louer à usage d'habitation des locaux qui jusqu'alors servaient à cet usage.

L'intérêt pour le propriétaire est évident, puisque lorsqu'il ne s'agit pas d'un local à usage d'habitation, le loyer peut en être fixé librement. Il résulte de ces modifications dans l'usage des locaux une pénurie plus grande des logements; or, il est de l'intérêt général de maintenir tout au moins des logements à leur nombre actuel.

Si les propositions de la Commission sont acceptées, une différence subsisterait entre les habitations et les autres locaux, surtout pour ceux de ces derniers dont le loyer de 1914 était supérieur à L. E. 72 par an.

La majorité de la Commission propose, pour éviter le danger d'une diminution du nombre des habitations, de prévoir que, si un local se trouvait affecté à usage d'habitation à la date de la mise en vigueur de la Loi n° 1113 du 23 1920, il continuerait à être soumis aux dispositions de cette loi, notwithstanding toute affectation différente postérieure à cette date.

Dans le même ordre d'idées, l'attention de la Commission a été également attirée sur une fraude consistant à donner en location un appartement destiné en fait à l'habitation, mais en stipulant dans le contrat de bail que le local est donné en location à l'usage de bureau. Lorsque, dans l'intention des deux parties contractantes, l'appartement devait sans aucun doute servir à l'habitation, comme par exemple lorsque le contrat est signé par un fonctionnaire, la fraude à la loi est évidente et il est certain que le juge ferait en pareil cas application de la Loi de Février 1920. Ce sont là des questions d'espèce qu'il appartiendra à la justice de trancher en recherchant l'intention des parties.

44. La majorité de la Commission s'est déjà prononcée en faveur de la limitation d'une durée limitée pour le maintien en vigueur de la loi sur les habitations (voir n° 27). La même recommandation s'applique aux propositions ci-dessus en ce qui concerne les maisons de commerce et autres locaux. Et si l'on fixe ainsi une date pour l'abrogation de la loi, il est certain que les décisions judiciaires fixant le loyer ou la durée de la prorogation devraient avoir d'effet que jusqu'à la date ainsi fixée.

Locaux loués
à l'usage
d'habitation à la
date de la mise
en vigueur de la
Loi n° 1113 de 1920
et loués
à usage
de bureaux
ou magasins
postérieurement
à cette date.

Fixation
d'une durée
limitée
pour
l'application
de la loi.

Constructions
nouvelles.

45. Il est également dans l'intention de la majorité de la Commission que les constructions nouvelles ne soient soumises à aucune restriction en ce qui concerne tant le taux du loyer que le droit de donner congé. Par constructions nouvelles, il faudrait entendre les constructions entreprises postérieurement à la mise en vigueur de la nouvelle loi à promulguer.

TROISIÈME PARTIE.

Moyens de favoriser les constructions.

Les mesures
restrictives
ne sont que des
palliatifs.

46. La Commission s'est évidemment rendu compte que toutes les mesures restrictives qu'elle propose, de même que celles faisant l'objet de la Loi n° 11 de 1920, ne sont que des palliatifs.

Puisque la crise provient de la pénurie des constructions, la vraie solution du problème consiste dans une politique qui les favorise. Sans doute des raisons d'ordre public ont amené les gouvernements, ici et ailleurs, à prendre des mesures pour limiter la hausse des loyers, proroger les baux et réglementer les congés. Mais ces mesures présentent toutes le grave danger de décourager les capitalistes qui, sous la menace de voir leurs revenus immobiliers limités et contrôlés, recherchent de préférence d'autres placements à l'abri de toute réglementation.

En protégeant les locataires dans leurs intérêts immédiats, on risque ainsi de rendre la pénurie des logements plus grave de jour en jour. Cette pénurie dépend de lois économiques à l'égard desquelles les gouvernements restent, en réalité, dans une certaine mesure désarmés. Cette pénurie provient, en effet, avant tout, de la concentration de la population dans les centres urbains.

Cette concentration ressort clairement du tableau ci-dessous, qui donne population des sept principales villes du pays en 1907 et 1917.

VILLES.	POPULATION TOTALE.		POURCENTAGE D'AUGMENTATION EN 10 ANS.
	1907.	1917.	
Le Caire.....	654.476	790.939	17.3
Alexandrie.....	332.246	444.617	25.3
Tantah.....	54.437	74.195	26.6
Mansourah.....	40.279	49.238	18.2
Port-Saïd.....	49.884	70.873	29.6
Zagazig.....	34.999	41.741	16.2
Assiout.....	39.442	51.431	23.3
TOTAL POUR TOUTE L'ÉGYPTE....	11.287.359	12.750.918	11.5

La prospérité exceptionnelle dont l'Égypte a joui jusqu'à tout récemment a certainement continué à exercer, à cet égard, son influence après 1917, et il n'est pas douteux que les proportions ci-dessus se sont encore accrues au cours des trois dernières années.

A côté de cette concentration, un autre phénomène a exercé une grande influence sur le loyer des logements dans certains quartiers; par suite des améliorations de salaires et de traitements qui furent générales au cours des deux ou trois dernières années, et par suite de la prospérité générale, il y a eu une demande très grande d'habitations bien situées et plus spacieuses; telle famille qui se contentait de deux ou trois chambres, en désire maintenant davantage et ceci explique ce phénomène, à première vue inexplicable, que la crise des logements a été constatée même dans des endroits où une diminution de la population s'était produite, comme dans certaines villes de la Suisse. Évidemment, la diminution si rapide dans les prix du coton et la crise commerciale et industrielle qui atteint les marchés européens et qui aura certainement sa répercussion ici, auront pour effet d'amener une atténuation dans l'acuité de la crise du logement, car bon nombre de nouveaux riches qui ont quitté la province pour habiter la

grande ville, reprendront leur ancien genre de vie; mais ce ne sera jamais qu'une atténuation momentanée et d'une faible portée.

La Commission a cherché à se rendre compte du manque réel des constructions. Les statistiques qui lui ont été communiquées par le Tanzim Caire sembleraient indiquer que, si l'on compare la moyenne des constructions nouvelles au cours des cinq années 1909 à 1913 (844) avec celle des années 1914 à 1919 (457), il manquerait au Caire environ 2,70 constructions; pour regagner cet arriéré, il faudrait arriver à une moyenne annuelle de 1,386 constructions pendant cinq ans.

Nécessité
de mesures
favorisant les
constructions.

47. Or il est difficile aujourd'hui de retirer un revenu suffisant du capital investi en immeubles; le coût des constructions peut être considéré comme ayant presque triplé par rapport au prix d'avant guerre et, en admettant même que la baisse des matières premières permette dans les mois à venir une réduction du prix des matériaux de construction, les salaires ne diminueront point aussi longtemps que le coût de la vie subsistera au niveau actuel et risquent fort de ne jamais revenir à leurs chiffres d'avant guerre, or les salaires constituent une fraction importante dans le prix de revient.

En admettant donc que le propriétaire d'une nouvelle construction veuille retirer de son capital un revenu équivalent à celui autorisé par la Loi n° 1 de 1920, il devrait pouvoir obtenir un loyer, non pas trois fois, mais quatre fois et demie supérieur au loyer d'une construction identique en 1914, et il est difficile de supposer qu'un pareil revenu puisse être obtenu aisément. Sans doute, il est toujours possible de construire avec moins de luxe qu'avant la guerre, et cela a permis à certains propriétaires de résoudre le problème dans certains cas. Mais la Commission a été unanime à reconnaître que l'État pouvait difficilement se borner à des mesures législatives en faveur des locataires et qu'il devrait adopter une série de mesures qui, directement ou indirectement, seraient de nature à encourager les constructions.

L'étude de ces mesures n'incombait peut-être pas à la Commission, mais elle a pensé qu'elle ne sortait pas de sa mission, surtout au regard de l'article 3 de la décision qui l'a instituée, en attirant l'attention du Gouvernement sur ce point et en recommandant une série de mesures qui d'après elle, seraient le complément nécessaire de celles qui font l'objet des deux premières parties du présent rapport.

Ainsi toute construction entreprise et terminée dans les trois ans à venir devrait être exemptée du paiement de l'impôt sur la propriété bâtie pendant une période de huit ans; cette période correspond à celle adoptée pour le renouvellement des évaluations et faciliterait la mise en pratique de la mesure; il faudrait naturellement que les Municipalités qui bénéficient de cet impôt, en tout ou en partie, renoncent également à cette perception dans les mêmes conditions.

La recette à laquelle l'État ou les Municipalités renonceraient ainsi serait sans grande importance dans l'ensemble de leurs ressources, puisque cela ne réduirait pas leurs recettes actuelles, mais l'exemption constituerait un sérieux encouragement pour ceux qui veulent construire. L'exemption devrait s'appliquer également dans les cas où la construction nouvelle se limiterait à la surélévation d'immeubles déjà existants, mais non aux simples transformations ou modernisations d'immeubles déjà construits.

Il serait très utile aussi de réduire les droits de douane sur l'importation des matériaux de construction, ainsi que les tarifs de transport par voie ferrée pour lesdits matériaux.

Enfin le Gouvernement pourrait favoriser directement les constructions : (1) en faisant des prêts à intérêt réduit à des sociétés de construction ou à des particuliers désireux de construire; (2) en vendant à prix réduit les terrains à bâtir faisant partie du domaine privé de l'État, mais avec l'obligation de construire dans un délai déterminé; (3) en donnant sa garantie ou son concours à toute autre combinaison financière qui serait de nature à assurer des constructions nouvelles à plus ou moins brève échéance.

QUATRIÈME PARTIE.

Dispositions provisoires.

48. Dès le moment où elle a commencé ses travaux, la Commission a été saisie de nombreuses demandes en vue de faire suspendre les procédures en expulsion dont étaient menacés bon nombre de locataires. Elle n'a pas cru, avant d'avoir terminé l'examen du problème, pouvoir recommander

*Suspension
des expulsions
jusqu'à la
promulgation
de la nouvelle loi.*

une mesure aussi grave que celle suggérée, mais elle estime que, si le Gouvernement adoptait les propositions qui font l'objet de la deuxième partie du présent rapport, il serait très utile de prendre immédiatement les dispositions législatives nécessaires pour permettre aux locataires menacés d'expulsion de bénéficier de la législation nouvelle; il est, en effet, certain que la préparation de la loi nouvelle sera relativement difficile et exigera un certain temps.

La Commission suggère donc, pour le cas où le Gouvernement serait d'avis de promulguer ultérieurement une loi réglant la question des baux des locaux à usage commercial, industriel ou professionnel, la promulgation immédiate d'un décret, à rendre applicable aux étrangers par proclamation et conçu dans les termes suivants :

« Provisoirement jusqu'à la promulgation de la nouvelle loi sur les loyers, en élaboration, et sans préjudice aux dispositions qui seront édictées en ladite loi, aucune expulsion ne pourra plus être ordonnée à l'égard des locataires de locaux autres que ceux régis par la Loi n° 11 de 1920, si ce n'est pour l'une des raisons suivantes :

« (1) Que le loyer dû en vertu du bail encore en cours n'a pas été payé dans les quinze jours de la réclamation par acte d'huissier ou par lettre recommandée, faite après l'échéance, ou que, dans le cas d'un bail arrivé à expiration, le locataire n'a pas, d'une part, payé, dans le même délai que ci-dessus, le loyer stipulé dans ledit bail, et, d'autre part, et s'il y a lieu, fourni dans le délai et selon le mode qui seront fixés par le juge appelé à statuer sur l'expulsion, les sûretés suffisantes pour garantir le règlement de toute majoration de loyer réclamée par le bailleur, le juge ayant la faculté toutefois de réduire toute majoration qui lui paraîtrait exagérée, et le sort définitif de cette réclamation demeurant réservé pour être ultérieurement tranchée en application de la nouvelle loi;

« (2) Que le locataire a fait ou permis de faire usage des locaux loués d'une manière contraire aux stipulations raisonnables du bail ou à la nature de ces locaux, ou d'une façon qui soit la cause de scandale ou qui compromette les droits des voisins;

« (3) Que le locataire n'a pas pris convenablement soin des lieux loués.

« Il n'est par le présent décret, porté aucune atteinte aux décisions de justice qui, lors de sa publication, seront déjà définitivement passées en

orce de chose jugée. Les autres décisions, susceptibles encore d'opposition ou d'appel, ne pourront être confirmées que pour l'une des raisons indiquées ci-dessus. Mais, faute d'opposition ou d'appel en temps utile, force exécutoire leur sera acquise tout comme aux premières."

Sous cette forme et sous ces réserves, la suspension des expulsions ne présenterait pas de grands inconvénients, pourvu, bien entendu, que la loi définitive ne tarde pas trop longtemps à être promulguée.

CONCLUSIONS.

Les principales recommandations de la Commission peuvent se résumer comme suit :

I. En ce qui concerne la Loi n° 11 de 1920 :

La Commission recommande (1) son maintien en vigueur pour une durée limitée à trois ans; (2) l'introduction d'amendements sur les points suivants :

(a) Une plus grande liberté de preuve dans la fixation du loyer au 1^{er} août 1914 et une plus grande précision dans la rédaction des articles 9 et 10.

(b) Droit pour le propriétaire de donner congé sous certaines garanties en vue d'occuper lui-même l'habitation.

(c) Droit pour le propriétaire de donner congé sous certaines garanties en vue de démolir et reconstruire.

(d) Réglementation des cessions et sous-locations.

(e) Limitation des loyers en cas de locations ou sous-locations d'habitations meublées.

(f) Stipulation expresse exemptant les nouvelles constructions de l'application de la loi.

II. En ce qui concerne les magasins et autres locaux non soumis à la Loi n° 11 de 1920 :

(a) Application, en principe, de la Loi de Février 1920 aux locaux dont le loyer n'excédait pas L. E. 72 par an en 1914.

(b) Pour les locaux dont le loyer dépassait L. E. 72 en 1914, droit pour le preneur de recourir à justice pour obtenir la réduction du loyer ou la prorogation du bail, avec application, dans certaines conditions, au baux en cours.

(c) Les recommandations comprises sous I (1) et (2) a, c, d et. s'appliquent aux magasins et autres locaux.

III. En ce qui concerne les moyens de favoriser les constructions, la Commission signale à l'attention du Gouvernement l'utilité d'une série de mesures (exemption d'impôt, réduction des droits de douane, réduction des tarifs de transport par voie ferrée, prêt à intérêt réduit et ventes de terrains à prix réduit, etc.) qui auraient une heureuse influence à cet effet.

La Commission ne peut espérer avoir préconisé des mesures qui satisfassent tout le monde. Lorsqu'on touche aux intérêts privés, on est certain de provoquer des protestations. Elle s'est efforcée, cependant, de suggérer des solutions équitables aux nombreuses questions que soulève ce problème si complexe de la réglementation des loyers. Si les solutions qu'elle recommande peuvent paraître parfois compliquées, c'est que, lorsqu'on examine l'application pratique des solutions simplistes, on en aperçoit mieux toutes les injustices.

Avant de clore ce rapport, la Commission tient à exprimer ses remerciements à tous ceux qui ont bien voulu, soit spontanément, soit en répondant à son appel, lui communiquer des informations verbales ou écrites sur les questions qu'elle était chargée d'étudier.

Le Caire, le 29 décembre 1920.

(Signé) : ABD EL FATTAH YEHIA, *Président.*

R. V. WILD

RAOUL HOURIET

ABDEL HAMID MOUSTAPHA

SADEK YOUNÈS

JULES WATHELET, *Membre rapporteur.*

} *Membres.*

NOTE EXPLICATIVE

DE S. E. LE MINISTRE DE LA JUSTICE

AU CONSEIL DES MINISTRES

SUR LE PROJET DE LOI N° 4 DE 1921

PORTANT LIMITATION DES LOYERS.

Le Projet de loi ci-annexé a pour objet d'introduire dans la loi n° 11 de 1920 divers amendements et d'édicter, en ce qui concerne les locaux affectés à tout autre usage que celui d'habitation, des mesures analogues à celles édictées par la susdite loi en ce qui concerne les habitations. Dans un but de commodité, il a paru préférable de grouper en une seule loi toutes les dispositions anciennes et nouvelles régissant la question de la limitation des loyers.

Le projet actuel est le résultat des recommandations qui ont été faites par la Commission des Loyers, instituée par décision du Conseil des Ministres en date du 28 septembre 1920. Ces recommandations ayant fait l'objet d'un rapport détaillé de la susdite Commission, il n'est pas nécessaire d'exposer à nouveau, dans la présente note, tous les motifs qui justifient les dispositions contenues dans le projet ci-annexé; il suffit d'attirer l'attention sur les quelques points sur lesquels le projet s'est écarté des recommandations de la Commission à la suite de l'examen approfondi auquel un avant-projet a donné lieu au sein du Comité consultatif de Législation.

1. — Il existe trois cas dans lesquels, par dérogation au système de la prorogation légale des baux, le propriétaire peut donner congé à son locataire : (1) lorsque le propriétaire veut occuper lui-même l'habitation (n° 1 du Rapport de la Commission des Loyers); (2) lorsque le propriétaire veut aliéner l'immeuble (n° 9 *ibid.*) et (3) lorsque le propriétaire veut procéder à des transformations importantes de l'immeuble ou à une démolition pour reconstruire (n° 10 *ibid.*). Il a paru utile d'adopter la même procédure pour régler ces trois cas, qui font l'objet des articles 5, 7 et 22

du projet; le locataire auquel le propriétaire désire donner congé sera averti par lettre recommandée six mois d'avance. Si le locataire n'accepte pas le congé qui lui est ainsi donné, le propriétaire s'adressera à justice pour obtenir un jugement d'expulsion qui ne pourra être exécuté que deux mois à partir du prononcé, s'il est contradictoire, ou à partir de la signification, s'il est par défaut, et, en tout cas, pas moins de six mois après l'envoi de l'avis de congé. Il est clair que le locataire n'a pas le droit d'attendre pour déclarer s'il trouve que le congé est justifié, et que, partant, le propriétaire pourra l'assigner en justice aussitôt qu'il se sera rendu compte, par son silence ou autrement, que le congé n'est pas accepté par le locataire.

Dans les cas dont s'agit, le locataire aura le droit d'être réintégré dans l'habitation, sans préjudice des dommages et intérêts, s'il y a lieu, si le propriétaire ou l'acquéreur n'occupe pas l'habitation ou si les travaux n'ont pas été terminés dans le délai fixé.

2. — Il est proposé de reconnaître également au bailleur le droit de mettre fin au bail dans le cas où l'usage d'une habitation n'ayant été concédé qu'en raison du fait que le preneur était au service du bailleur et cette raison étant venue à disparaître, le propriétaire voudrait disposer de l'habitation pour en concéder l'usage à un autre de ses employés (art. 6). L'attention du Ministère de la Justice a été en effet attirée sur le fait que sans cette disposition, l'article 4 empêcherait le bailleur d'expulser un locataire auquel l'usage d'un local n'aurait été concédé qu'en raison de sa qualité d'employé du bailleur.

3. — Il a paru dangereux de supprimer le droit d'opposition sans restriction, comme le proposait la Commission des Loyers (Rapport, n° 9, 10 et 37), d'autant plus que, dans des cas particuliers, comme l'imposition d'un taux spécial, les autorisations de donner congé dans les cas prévus aux n° 1 et 2 ci-dessus, ainsi que dans tous les cas où la valeur du litige n'excède pas L. E. 50, il n'y a pas lieu à appel.

Il est donc proposé (art. 26) de maintenir l'opposition, mais de la restreindre au cas où, l'assignation n'ayant pas été signifiée à personne, il est possible qu'elle n'ait pas touché le locataire, et de limiter, d'autre part

le délai pour faire opposition à quinze jours à partir de la signification du jugement. Dans ces conditions, il n'est pas à craindre qu'il soit fait abus du droit d'opposition, qui constitue une sauvegarde essentielle du principe du contradictoire.

Toujours en matière de procédure, on propose d'appliquer sans restrictions le système de la compétence exclusive du juge sommaire, en l'étendant aux résiliations en vue de la transformation de l'immeuble. Cette extension se justifie tant par les avantages d'une juridiction spéciale unique que par la connexité des questions qui peuvent surgir en matière de résiliation de bail.

Quant à l'appel des jugements rendus à charge d'appel par le tribunal de justice sommaire, il est porté devant le tribunal de première instance en application des articles 32 du Code de Procédure civile mixte et 31 du Code de Procédure civile indigène.

4. — L'article 10 de la loi n° 11 de 1920 n'avait plus d'utilité en présence du nouveau texte adopté par l'article 27 qui, d'une part, laisse une large liberté au juge dans l'admission des preuves écrites et, d'autre part, précise les présomptions sur lesquelles peut être établi le loyer de base, qui reste celui du 1^{er} août 1914.

5. — En ce qui concerne le problème épineux des cessions et sous-locations totales, le Comité consultatif de Législation a observé qu'il résulte des inconvénients constatés par la Commission des Loyers (Rapport, n° 16) l'impossibilité de trancher la question par une règle générale et absolue. D'un côté, en effet, on ne saurait attribuer toujours une valeur décisive aux clauses du bail, qui, quelquefois, ne représentent pas l'expression d'une volonté clairement et librement manifestée. D'un autre côté, on ne saurait substituer à ces clauses une disposition générale de loi, car la cession ou sous-location peut être conforme ou contraire à l'intérêt légitime de l'une ou de l'autre partie d'après les circonstances spéciales de chaque cas. L'intérêt public ne saurait justifier non plus une admission ou une défense absolue, car la cession ou sous-location s'accorde parfois avec cet intérêt public, en évitant que l'habitation reste vide pendant l'absence du locataire principal, tandis qu'elle se trouve parfois en opposition avec cet

intérêt en provoquant une spéculation clandestine qui contribue à la hausse des loyers et soustrait les appartements à la libre concurrence.

La nécessité s'impose de confier la solution du problème à la sagesse des tribunaux. On propose, partant, d'imposer au locataire qui veut sous-louer en totalité les lieux loués ou céder son bail après la mise en vigueur de la loi, l'obligation d'aviser préalablement le propriétaire. Celui-ci pourra, dans tous les cas, dans le délai de quinze jours, s'opposer à la sous-location ou à la cession en assignant le locataire en justice en vue d'obtenir l'autorisation de reprendre la possession des lieux loués. Le Tribunal saisi de la demande aura la faculté, soit de résilier le bail principal, en annulant ainsi la cession ou la sous-location, soit de maintenir le bail malgré la cession ou la sous-location, soit, enfin, de réduire la durée de celle-ci, en prenant en considération notamment les clauses raisonnables du bail en cours, le prix et la durée de la cession ou sous-location et les motifs qui l'ont justifiée, et en tenant compte qu'il est d'intérêt public d'éviter des cessions ou sous-locations de pure spéculation. Avec le mot «*notamment*» on autorise le tribunal à prendre en considération aussi d'autres éléments, comme, par exemple, le fait que l'appartement a été cédé ou sous-loué avec ou sans mobilier. Le tribunal, en résiliant le bail principal, pourra en outre donner au sous-locataire ou cessionnaire un délai raisonnable pour déguerpir.

6. — La Commission des Loyers (Rapport, n° 22) avait proposé de ne reconnaître aux bailleurs qui auraient donné en location leur habitation meublée, le droit de réoccuper leur habitation à l'expiration du bail, que si celui-ci avait été conclu pour une durée n'excédant pas six mois et si, au moment de la signature du contrat, le bailleur avait eu l'intention de mettre fin au bail à l'expiration du terme prévu. Cette double condition a paru excessive surtout en ce qui concerne les baux en cours au moment de la mise en vigueur de la loi, et il est proposé à l'article 10 alinéa 2 du projet ci-annexé de s'en rapporter, à cet égard, à l'intention des parties au moment de la conclusion du contrat.

7. — La Commission des Loyers (Rapport, n° 43) a proposé, dans le but d'empêcher les changements d'affectation de locaux jadis loués à l'usage

habitation et transformés ensuite en bureaux, de prévoir que, nonobstant tout changement ultérieur d'affectation, un local loué à l'usage d'habitation à la date du 23 février 1920 continue à être régi par la législation sur le loyer des habitations. Mais il semble qu'il serait excessif et sans utilité de donner à cette sanction un effet rétroactif; c'est pourquoi il est proposé à l'article 24 du projet de rendre cette disposition applicable seulement à partir de la mise en vigueur de la nouvelle loi.

8. — Enfin, suivant l'avis exprimé par le Conseil des Ministres, il est proposé de limiter la durée de l'application de la loi au 30 juin 1922, à laquelle, on l'espère, il sera possible de revenir, en matière de loyers, à la libre convention des parties.

Cette modification dans la durée de l'application de la loi a entraîné la réduction à un an du maximum autorisé pour les prorogations (Rapport, 36, et art. 17 du Projet).

En ce qui concerne les Tribunaux mixtes, le nouveau décret devra, comme la loi n° 11 de 1920, être rendu applicable par Proclamation. Il est vrai que la procédure législative normale consisterait à soumettre le projet à la discussion de l'Assemblée législative près la Cour d'Appel mixte, prévue à l'article 12 du Code civil mixte; mais cette procédure entraînerait des délais longs qu'il n'est pas possible d'y recourir vu l'urgence du projet.

Le Ministre de la Justice a, en conséquence, l'honneur de soumettre le projet de loi ci-annexé à l'approbation du Conseil des Ministres en le priant, s'il l'approuve, de le soumettre à la Haute Sanction de Sa Hautesse le Sultan.

Le Ministre de la Justice,

A. ZELFICAR.

Le Caire, le 9 février 1921.

LOI N° 4 DE 1921.

LOI PORTANT LIMITATION DES LOYERS.

(*Journal officiel* [numéro extraordinaire], n° 18, 22 février 1921.)

Nous, Sultan d'Égypte,

Vu la loi n° 11 de 1920, portant limitation des loyers;

Considérant qu'il est urgent, dans l'intérêt général, de prendre, en ce qui concerne les locaux loués à tout autre usage que celui d'habitation, des mesures analogues à celles édictées par la susdite loi, en ce qui concerne les habitations;

Considérant qu'il est utile d'introduire en même temps, dans la loi n° 11 de 1920, divers amendements;

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice et l'avis conforme de Notre Conseil des Ministres;

DÉCRÉTONS :

I. — Locaux loués à l'usage d'habitation.

Art. 1^{er}. — A partir de la date du 23 février 1920, le loyer des habitations non meublées ne peut excéder celui prévu par le contrat de location en vigueur à la date du 1^{er} août 1914, majoré de 50 pour cent.

Toutefois, bien que dépassant le maximum prévu à l'alinéa précédent, les loyers fixés par les baux qui se trouvaient déjà en cours à la date du 23 février 1920, continuent à faire règle entre les parties jusqu'à la date convenue pour l'expiration du contrat, si elle est antérieure au 31 décembre 1920, ou jusqu'à cette dernière date au plus tard, dans le cas contraire.

ART. 2. — Nonobstant la disposition de l'alinéa 1^{er} de l'article précédent, le bailleur peut être autorisé à percevoir un loyer supérieur au maximum prévu au dit alinéa, s'il peut établir :

(a) que le loyer prévu par le contrat de bail en vigueur à la date du 1^{er} août 1914 avait été fixé à un taux exceptionnellement bas pour des raisons d'un caractère strictement personnel, telles que le fait que le bailleur et le locataire étaient proches parents, ou que le locataire était employé du bailleur;

(b) que, depuis le 1^{er} août 1914, le bailleur a fait effectuer à ses propres frais, des additions ou modifications dans l'habitation, de manière à majorer considérablement la valeur locative;

(c) que, en raison de la durée d'un bail de six années au moins, le loyer se trouvait fixé à la date du 1^{er} août 1914, à un taux inférieur au taux moyen du loyer des habitations similaires.

Pour pouvoir imposer, à l'avenir, ce taux spécial à un locataire déjà en possession, le bailleur devra obtenir, à défaut d'accord entre les parties, le jugement du tribunal; le jugement ne sera pas susceptible d'appel.

Tout nouveau locataire aura, à l'avenir, la faculté, nonobstant tout accord en sens contraire, de contester, dans les trois mois de son entrée en possession des lieux loués et dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, le droit du bailleur d'imposer un loyer à un taux spécial.

ART. 3. — A partir de la date du 23 février 1920, et sous réserve de la disposition de l'article précédent, de même que de celle de l'article 1^{er}, alinéa 2, aucun locataire n'est tenu de payer, ni aucun bailleur n'a le droit de recouvrer un loyer qui dépasserait le maximum prévu à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}.

Dans tous les cas où, après la date du 23 février 1920, un loyer aura été payé à un taux dépassant le maximum autorisé, le locataire aura le droit, nonobstant le fait qu'il a payé volontairement, de réclamer en justice au bailleur, la restitution de la somme payée en trop ou son imputation sur tout loyer échu ou à échoir.

ART. 4. — A partir de la date de la publication de la présente loi, le

bailleur ne pourra expulser un locataire de l'habitation occupée par lui, ce n'est en vertu d'un ordre de justice pour l'une des raisons suivantes :

(1) que le loyer légalement dû en conformité de cette loi n'a pas été payé dans les quinze jours de la réclamation faite, par acte d'huissier ou par lettre recommandée, après l'échéance;

(2) que le locataire a fait usage ou a permis de faire usage de l'habitation d'une manière qui est en conflit avec les stipulations raisonnables du bail ou avec la nature de l'habitation ou d'une manière de nature à causer du scandale ou à nuire aux voisins;

(3) que le locataire n'a pas pris convenablement soin des lieux loués.

Aucun locataire ne pourra être expulsé pour le motif que le terme du bail a expiré.

ART. 5. — Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, le propriétaire a le droit, en vue d'occuper l'habitation ou de la faire occuper par les parents ci-après indiqués, d'expulser son locataire, soit à l'expiration du bail en cours, soit à tout moment, s'il s'agit d'un bail prorogé par l'effet de la loi.

Il devra, à cet effet, donner congé au locataire six mois d'avance par lettre recommandée. Si le locataire n'accepte pas le congé, le propriétaire devra obtenir un jugement d'expulsion en établissant, à la satisfaction du tribunal, qu'il a un besoin véritable et légitime de l'habitation, soit pour servir à son usage personnel, soit pour servir à l'usage personnel de son père, de sa mère, de son fils ou de sa fille. Le jugement ne sera pas susceptible d'appel.

L'expulsion ne pourra avoir lieu que deux mois, au moins, à partir du prononcé du jugement, s'il est contradictoire, ou à partir de sa signification, s'il est par défaut, et, en tout cas, pas moins de six mois après la date de l'envoi, par la poste, de la lettre recommandée visée à l'alinéa second ci-dessus.

Si le propriétaire ou les parents susindiqués n'occupent pas l'habitation dans le délai d'un mois à partir du jour où le locataire aura quitté les locaux, ou s'ils ne continuent pas à les occuper pendant une année.

moins, le locataire aura le droit d'être réintégré dans lesdits locaux, sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu.

ART. 6. — Il sera fait application des trois premiers alinéas de l'article précédent, lorsque l'usage d'une habitation n'ayant été concédé qu'en raison du fait que le preneur était au service du bailleur et cette raison étant venue à disparaître, le propriétaire voudrait disposer de l'habitation pour la concéder l'usage à un autre de ses employés.

ART. 7. — Le propriétaire a aussi le droit, par dérogation aux dispositions de l'article 4, d'expulser son locataire, en vue de l'aliénation de l'immeuble, soit à l'expiration du bail en cours, soit à tout moment, s'il s'agit d'un bail prorogé par l'effet de la loi.

Il devra à cet effet donner congé au locataire six mois d'avance par lettre recommandée. Si le locataire n'accepte pas le congé, le propriétaire devra obtenir un jugement d'expulsion en établissant, à la satisfaction du tribunal, d'une part, qu'il se trouve dans la nécessité de vendre l'immeuble par suite de circonstances particulières telles que le danger d'être exproprié par l'Etat de justice, l'obligation de liquider sa situation pour cause de départ du pays, ou d'autres raisons pareillement graves, et d'autre part, que l'aliénation en vue ne serait possible que si l'acquéreur éventuel pouvait entrer en possession de l'habitation pour l'occuper lui-même. Le jugement ne sera pas susceptible d'appel.

L'expulsion ne pourra avoir lieu que deux mois, au moins, à partir du prononcé du jugement, s'il est contradictoire, ou à partir de sa signification, s'il est par défaut, et, en tout cas, pas moins de six mois après la date de l'envoi, par la poste, de la lettre recommandée, visée à l'alinéa second ci-dessus. En outre, l'acte de vente devra être transcrit et notification de la transcription devra être faite au locataire au plus tard dans le délai de deux mois, faute de quoi le jugement sera considéré comme révoqué.

Si l'acquéreur n'occupe pas l'habitation dans le délai d'un mois à partir du jour où le locataire aura quitté les locaux, ou s'il ne continue pas à les occuper pendant une année, au moins, le locataire aura le droit d'être réintégré dans lesdits locaux, sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu.

ART. 8. — Les articles 5 et 7 ne s'appliquent qu'aux propriétaires du droit de propriété aura été reconnu antérieur au 23 février 1920, ainsi qu'à leurs héritiers. Pour que le droit d'un acquéreur soit considéré comme antérieur au 23 février 1920, il faut que son titre ait date certaine avant cette date.

ART. 9. — A partir de la date de la publication de la présente loi, le loyer des habitations meublées ne peut, en aucun cas, dépasser le maximum du loyer autorisé pour la même habitation non meublée, majoré de cent pour cent.

Si l'habitation n'est pas convenablement meublée, le locataire ou sous-locataire aura la faculté, nonobstant tout accord en sens contraire, de faire réduire cette majoration de manière à ce que celle-ci n'excède pas, par année, le 10 pour cent de la valeur de ce mobilier. L'action doit être intentée dans les trois mois de l'entrée en possession des lieux loués. S'il y a lieu à expertise, le juge pourra ordonner que l'expertise soit faite verbalement et celle-ci se bornera, en tout cas, à une estimation globale du mobilier.

Les loyers fixés pour les baux actuellement en cours pourront, bien qu'ils dépassent le maximum prévu au premier alinéa du précédent article, continuer à être perçus, aux taux prévus par les contrats, jusqu'à la date de l'expiration desdits contrats, mais, en tout cas, pas postérieurement au 1^{er} mai 1921. Les locataires ou sous-locataires occupant une habitation meublée, à la date de la publication de la présente loi, auront la faculté de faire réduire le loyer dans la mesure et dans les formes prévues au second alinéa du présent article, pourvu qu'ils intentent leur action avant le 1^{er} mai 1921.

ART. 10. — Les dispositions de l'article 4 sont applicables aux locations d'habitations meublées, lorsque le bailleur est le propriétaire de l'habitation; ces dispositions ne sont applicables aux sous-locations d'habitation meublées qu'autant que subsiste la location principale.

Toutefois, l'article 4 ne sera pas applicable aux locations ou sous-locations d'habitations meublées, si le bailleur peut démontrer qu'il avait l'intention de reprendre, pour son usage personnel, la possession des lieux loués, à l'expiration du terme pour la location ou la sous-location.

ART. 11. — Les dispositions des articles 9, 10 et 21 ne sont pas applicables aux locations ou sous-locations d'habitations meublées, consenties à un but de simple villégiature et pour une saison déterminée, dans les localités se prêtant à ce genre de location et selon les usages du pays.

ART. 12. — Toutes clauses et conditions insérées après le 1^{er} août 1914 dans un contrat de bail, et qui seraient plus onéreuses pour le locataire que celles contenues dans le contrat en vertu duquel les habitations étaient louées à ladite date, seront nulles et de nul effet, sans préjudice, cependant, du droit, pour le bailleur, d'augmenter le loyer dans les limites prévues aux articles 1, 2 et 9.

II. — Locaux loués à tout autre usage que celui d'habitation.

ART. 13. — L'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, et les articles 2, 3, 4 et 12 sont applicables, à partir de la date de la publication de la présente loi, aux locaux loués à tout autre usage que celui d'habitation et dont le loyer, à la date du 1^{er} août 1914, n'excédait pas L. E. 72 par an.

Toutefois, les loyers fixés pour les baux actuellement en cours pourront, jusqu'à ce qu'ils dépassent le maximum prévu à l'alinéa 1^{er} de l'article 1^{er}, continuer à être perçus, aux taux prévus par les contrats, jusqu'à la date d'expiration desdits contrats, mais, en tout cas, pas postérieurement au 1^{er} mai 1921.

ART. 14. — Nonobstant la disposition de l'article précédent, le bailleur pourra être autorisé par le tribunal dans les formes et conditions prévues à l'article 2, alinéas 2 et 3, à percevoir le loyer à un taux spécial, s'il peut établir que le local dont s'agit a acquis une très grande plus-value à cause de la transformation ou du développement commercial, dans les dernières années, du quartier où il se trouve.

ART. 15. — Si le loyer excédait L. E. 72 par an à la date du 1^{er} août 1914, il sera fait application des dispositions des articles 16 à 20 ci-après.

ART. 16. — Dans le cas où le loyer aura été majoré, après la date de publication de la présente loi, de plus de 50 pour cent par rapport au

loyer au 1^{er} août 1914, le locataire aura le droit de recourir à justice, dans les trente jours de la signature du nouveau contrat, pour faire fixer par le tribunal, le loyer qu'il aura à payer au cours du bail. Jusqu'à jugement définitif, le preneur sera tenu de payer le loyer prévu au contrat. Si le tribunal réduit le loyer, il autorisera le preneur à déduire des loyers échus ou à échoir, les loyers perçus en trop depuis le commencement du bail en cours ou, éventuellement, il condamnera le bailleur à restitution.

ART. 17. — Tout locataire aura, à l'avenir, le droit de demander justice, un mois au moins avant l'expiration du bail en cours, la prorogation de celui-ci. Si la prorogation est accordée, le tribunal en fixera la durée, qui ne pourra, en aucun cas, dépasser douze mois, ainsi que le loyer à payer pendant la période de prorogation; il fixera également le délai n'excédant pas trois mois, à l'expiration duquel le locataire pourra mettre fin au bail; le locataire qui voudra se prévaloir de cette faculté devra en aviser le bailleur, par lettre recommandée, dans les quinze jours du prononcé du jugement définitif.

Le tribunal saisi de la demande pourra, par ordonnance rendue contradictoirement et exécutoire par provision, fixer le loyer qui devra être payé provisoirement et jusqu'au prononcé du jugement définitif sur la demande en prorogation.

Toute prorogation pourra être renouvelée, dans les conditions prévues aux alinéas précédents, pourvu que la demande en soit faite un mois au moins avant l'expiration de la prorogation.

ART. 18. — Les locataires dont les baux, actuellement en cours, n'ont plus que plus de trois mois après la date de la publication de la présente loi, auront le droit de recourir à justice, dans les conditions ci-après, pour faire fixer, par le tribunal, le loyer qu'ils auront à payer jusqu'à l'expiration de leur bail :

(1) Le loyer dont la réduction est demandée doit être supérieur de dix pour cent au moins, par rapport au loyer au 1^{er} août 1914;

(2) La demande en justice devra être signifiée au bailleur dans les trente jours de la date de la publication de la présente loi;

(3) Jusqu'au jugement définitif, le preneur sera provisoirement tenu de payer le loyer prévu au contrat;

(4) La réduction du loyer, si elle est ordonnée, n'aura effet qu'à partir du 1^{er} mai 1921; toutefois, pour les baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} octobre 1920, la réduction aura effet à partir de la date de la publication de la présente loi.

ART. 19. — Dans les trente jours de la date de la publication de la présente loi, les locataires qui ont continué à occuper des locaux après l'expiration de leur bail, auront le droit, s'ils ne sont pas déjà l'objet d'un jugement d'expulsion passé en force de chose jugée, de recourir à justice dans les conditions prévues à l'article 17.

ART. 20. — Dans la fixation du loyer en application des dispositions des articles 14 à 19, le tribunal prendra en considération la situation du local et sa valeur locative par rapport aux locaux similaires voisins, la nature du commerce, de l'industrie ou de la profession du locataire; ainsi que toute circonstance de nature à exercer une influence sur le taux du loyer, comme, par exemple, le fait qu'en raison de la longue durée du bail, le loyer se trouvait fixé en 1914 à un taux évidemment inférieur à la moyenne des loyers des locaux de même situation à la même date, ou encore, le fait que le locataire a eu à supporter des frais d'installation particulièrement élevés.

Le juge ne pourra, en aucun cas, fixer un loyer inférieur à celui au 1^{er} août 1914, majoré de 50 pour cent.

III. — Dispositions générales.

ART. 21. — Tout locataire qui, après la date de la publication de la présente loi, veut sous-louer en totalité ou céder son bail, doit en aviser préalablement le propriétaire par lettre recommandée.

Le bailleur aura, dans le délai de quinze jours, à partir de la date de la réception de la lettre recommandée, le droit de s'opposer à la sous-location ou à la cession en assignant le locataire en justice en vue d'obtenir l'autorisation de reprendre la possession des lieux loués.

Dans sa décision, le tribunal prendra en considération, notamment, les clauses raisonnables du contrat de bail en cours, la durée et le prix de la cession ou sous-location, ainsi que les motifs qui y ont donné lieu, et tiendra compte qu'il est d'intérêt public d'empêcher les cessions ou sous-locations de pure spéculation.

Le tribunal pourra toujours réduire la durée de la sous-location, ainsi que donner au cessionnaire ou sous-locataire un délai raisonnable pour évacuer les lieux.

Dans le cas prévu par les dispositions de l'article (sic) 450, alinéa 2, du Code civil mixte et 367, alinéa 2, du Code civil indigène, il sera fait application desdites dispositions.

Art. 22. — Par dérogation aux dispositions de l'article 4, tout propriétaire a le droit, en vue de procéder à des transformations importantes de l'immeuble ou en vue de le démolir pour le reconstruire, d'expulser son locataire, même en cours de bail, dans les conditions ci-après.

Il devra, à cet effet, donner congé au locataire six mois d'avance par lettre recommandée. Si le locataire n'accepte pas le congé, le propriétaire devra obtenir un jugement d'expulsion en établissant, à la satisfaction du tribunal, que, de la réalisation du projet de transformation ou de reconstruction, il résultera une augmentation notable du nombre des logements ou magasins; le jugement arrêtera, s'il y a lieu, le montant des dommages et intérêts pour la résiliation des baux en cours, et fixera le délai ne pouvant dépasser deux années, dans lequel les constructions ou transformations projetées devront être terminées. Le jugement ne sera susceptible d'appel qu'en ce qui concerne les dommages et intérêts et dans les conditions et limites prévues à l'article 26.

L'expulsion ne pourra avoir lieu que deux mois, au moins, à partir du prononcé du jugement, s'il est contradictoire ou à partir de sa signification, s'il est par défaut, et, en tout cas, pas moins de six mois après la date de l'envoi, par la poste, de la lettre recommandée visée à l'alinéa second ci-dessus.

Si le propriétaire ne termine pas les constructions ou transformations dans le délai qui lui a été imparti par le jugement, le locataire aura le droit d'être réintégré dans les locaux qu'il occupait, sans préjudice des dommages et intérêts, s'il y a lieu.

ART. 23. — Le locataire ou sous-locataire qui bénéficie de la prorogation légale de son bail en vertu, soit de l'article 4, soit de l'article 13, est tenu, pour y mettre terme lui-même, d'observer les délais de préavis prévus aux articles 468 du Code civil mixte et 383 du Code civil indigène.

ART. 24. — Tout local affecté à l'usage d'habitation à la date de la publication de la présente loi, restera soumis aux dispositions des articles 4 de cette loi, bien qu'il soit affecté ultérieurement à tout autre usage.

ART. 25. — Tout locataire qui aura été amené, par des moyens déloyaux, à évacuer les lieux loués dans lesquels il avait le droit de rester, aura le droit, dans les trente jours, de demander sa remise en possession, sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu.

IV. — Compétence et procédure.

ART. 26. — Les tribunaux de justice sommaire sont exclusivement compétents, quelle que soit la valeur du litige, pour statuer sur les contestations ayant pour objet l'application des dispositions de la présente loi.

Sauf les cas où la présente loi en dispose autrement, ils statueront sans appel, si la valeur du litige ne dépasse pas L. E. 50.

Les jugements ne seront susceptibles d'opposition que si l'assignation n'a pas été signifiée à personne et l'opposition ne sera recevable que si elle est signifiée dans le délai de quinze jours à partir de la signification du jugement.

Le délai pour interjeter appel sera de quinze jours à partir du prononcé du jugement, s'il est contradictoire, ou à partir du jour où l'opposition ne sera plus recevable, s'il est par défaut.

Le tribunal sommaire pourra toujours autoriser l'exécution provisoire du jugement, avec ou sans caution.

ART. 27. — En vue de l'application de la présente loi, les tribunaux pourront librement admettre comme preuve tout écrit qui leur paraîtra offrir des garanties suffisantes de sincérité.

Sous cette réserve, il est présupposé, en vue de faciliter la détermination du loyer au 1^{er} août 1914 :

que le loyer pendant la période du 1^{er} août au 31 décembre 1914 était égal à celui fixé au 1^{er} août 1914 ;

que le loyer pendant les années 1915 et 1916 était de 10 pour cent inférieur à celui fixé au 1^{er} août 1914 ;

que le loyer pendant l'année 1917 était égal à celui fixé au 1^{er} août 1914 ;

que le loyer pendant l'année 1918 était de 25 pour cent supérieur à celui fixé au 1^{er} août 1914, et

que depuis le 1^{er} janvier 1919, le loyer était de 50 pour cent supérieur à celui fixé au 1^{er} août 1914.

Pour l'application de la présomption prévue à l'alinéa précédent, le contrat antérieur en date prévaut.

A défaut de preuve du loyer perçu depuis le 1^{er} août 1914, le loyer sera présumé égal à l'évaluation nette, majorée d'un douzième, aux fins de la perception de l'impôt sur la propriété bâtie.

V. — Application et interprétation de la Loi.

ART. 28. — La présente loi sera applicable dans les villes et localités soumises à l'impôt sur la propriété bâtie. Elle pourra être rendue applicable à d'autres villes et localités par décision du Conseil des Ministres ; et, en ce cas, la décision fixera la date jusqu'à laquelle les loyers excédant le maximum autorisé pourront continuer à être perçus.

ART. 29. — La présente loi ne sera pas applicable aux hôtels, pensions ou sous-locations de chambres meublées, ni, aussi longtemps que le locataire principal continue à occuper lui-même une partie de l'habitation, aux sous-locations partielles d'habitations non meublées. Elle ne sera pas non plus applicable aux sous-locations partielles des locaux loués à tout autre usage que celui d'habitation.

ART. 30. — Aucune disposition de la présente loi n'autorise le bailleur à prétendre, aussi longtemps que le contrat de bail est en cours, à un loyer plus élevé que celui stipulé au dit contrat.

ART. 31. — Aucune augmentation de loyer, autorisée par la présente loi ne peut être imposée sans un préavis d'au moins un mois.

Toutefois, lorsque le bail n'est pas encore arrivé à expiration ou n'a pas

ncore été régulièrement dénoncé, et qu'il prévoit pour la résiliation, un délai de congé plus long, c'est ce dernier délai qui devra être observé.

Aucune augmentation ne peut être imposée avec effet rétroactif.

ART. 32. — Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables aux nouvelles constructions terminées et données en location postérieurement à la date de la publication de la présente loi.

Aux fins du présent article, le mot « construction » comprend toute surélévation d'un ou de plusieurs étages.

ART. 33. — Les mots suivants ont, aux fins de la présente loi, la signification indiquée ci-après :

(a) Le mot « habitation » signifie toute maison ou partie de maison, louée comme lieu d'habitation et comprend tout jardin, écurie ou autre dépendance loués avec la maison ou la partie de maison.

Il comprend toute maison ou partie de maison, ainsi que toute dépendance louées en partie comme lieu d'habitation et en partie pour un autre usage quelconque.

(b) Le mot « loyer » signifie toute somme d'argent payée ou payable par le locataire en vertu d'un contrat de location ou comme contre-valeur de la concession d'un bail. Il comprend aussi toute prime payée ou payable au bailleur pour les mêmes causes; si le bail a été consenti pour une durée de plus d'une année, la prime est censée faire partie du loyer de la première année seulement.

(c) Le mot « bailleur » comprend tout ayant cause du bailleur primitif, y compris tout acquéreur et tout locataire principal.

ART. 34. — La loi n° 11 de 1920 est abrogée; cette abrogation n'aura pas pour effet de porter atteinte à la validité des décisions judiciaires rendues en application de ladite loi.

Sous réserve de l'application des alinéas 2, 3, 4 et 5 de l'article 26, les effets de la loi n° 11 de 1920 sont intégralement maintenus en ce qui concerne toutes les demandes valablement introduites sous son empire antérieurement à la date de la publication de la présente loi.

Toutefois, si le délai légal pour recourir selon la législation antérieure n'est pas encore expiré, le droit de recours restera soumis aux conditions prévues par cette législation.

Art. 35. — Sous réserve de la disposition du 3^e alinéa ci-après, la présente loi ne restera en vigueur que jusqu'au 30 juin 1922.

Les prorogations accordées en application des dispositions de l'article 17 ci-dessus ne pourront, en aucun cas, avoir effet après la susdite date.

Pour pouvoir obtenir, à la susdite date ou postérieurement à la susdite date, l'expulsion d'un locataire maintenu en possession par l'effet de la présente loi, le bailleur devra lui avoir donné un préavis de congé d'au moins trois mois.

Art. 36. — Notre Ministre de la Justice est chargé de l'exécution de la présente loi, qui entrera en vigueur dès sa publication au *Journal officiel*.

Fait au Palais d'Abdine, le 13 Gamad el Tani 1339 (21 février 1921).

FOUAD.

Par le Sultan :

Le Président du Conseil des Ministres,

MOHAMED TEWFICK NASSIM.

Le Ministre de la Justice,

AHMED ZULFICAR.

(Traduction.)

PROCLAMATION.

(*Journal officiel* [numéro extraordinaire], n° 18, 22 février 1921.)

CONSIDÉRANT que, par la loi n° 11 de 1920 et la proclamation en date du 22 février 1920, des dispositions ont été prises pour la limitation des loyers des habitations;

CONSIDÉRANT que ladite loi a été remplacée par la loi n° 4 de 1921 qui a introduit dans la législation précédente divers amendements et extensions;

ET CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire d'appliquer les dispositions de ladite loi n° 4 de 1921 à tous les habitants du pays;

JE SOUSSIGNÉ, EDMUND HENRY HYNMAN VICOMTE ALLENBY, en vertu des pouvoirs qui me sont conférés en ma qualité de Feld-Maréchal Commandant en Chef les Forces de Sa Majesté en Égypte;

ORDONNE CE QUI SUIT :

Les dispositions de la loi n° 4 de 1921 susvisée auront, en ce qui concerne tous les habitants de l'Égypte, quelle que soit leur nationalité, les mêmes force et effet qu'une proclamation en vertu de la loi martiale.

Le 21 février 1921.

Signé : ALLENBY, Feld-Maréchal,
*Commandant en Chef les Forces de Sa Majesté
en Égypte.*

(Traduction.)

GOD SAVE THE KING!

APPENDICE.

LOI N° 11 DE 1920 (ABROGÉE)

PORTANT LIMITATION DES LOYERS.

(*Journal officiel*, n° 17, 23 février 1920.)

Nous, Sultan d'Égypte,

Considérant que, par suite de la guerre, la construction des habitations a été rendue presque impossible en Égypte depuis plusieurs années à cause du renchérissement des matériaux et de la difficulté de se les procurer;

Considérant que, dans certains cas, une hausse excessive des loyers a résulté du monopole de fait qui est la conséquence de cet état de choses; et

Considérant qu'il est urgent, dans l'intérêt général, de limiter provisoirement cette hausse jusqu'au moment où il sera possible de revenir au libre jeu de l'offre et de la demande;

Sur la proposition de Notre Ministre de la Justice et l'avis conforme de Notre Conseil des Ministres;

DÉCRÉTONS :

I. — Dispositions principales.

ART. 1^{er}. — La présente loi sera applicable, jusqu'à nouvel ordre, aux habitations dans toutes les villes et localités soumises à l'impôt sur la propriété bâtie.

Elle ne sera pas applicable aux habitations données en location à un loyer qui comprend la pension ou le prix raisonnable d'un mobilier.

ART. 2. — A partir de la date de la publication de la présente loi, le loyer maximum légalement autorisé pour les habitations est égal à celui prévu par le contrat à la date du 1^{er} août 1914, augmenté de 50 pour cent.

Toutefois les loyers fixés pour les baux actuellement en cours pourront, en qu'ils dépassent le maximum prévu à l'alinéa précédent, continuer à être perçus, aux taux prévus par les contrats, jusqu'à la date de l'expiration des dits contrats, mais en tout cas pas postérieurement au 31 décembre 1920.

Art. 3. — Nonobstant la disposition de l'article 2, alinéa 1^{er}, le bailleur sera autorisé à percevoir le loyer à un taux spécial s'il peut établir soit (1) que le loyer prévu par le contrat à la date du 1^{er} août 1914 avait été fixé à un taux exceptionnellement bas pour des raisons d'un caractère strictement personnel, telles que le fait que le propriétaire et le locataire soient proches parents, ou que le locataire était l'employé du bailleur; soit (2) que, depuis la susdite date, le bailleur a fait effectuer, à ses propres frais, des additions ou modifications dans l'habitation, de manière à en majorer considérablement la valeur locative.

Pour pouvoir imposer, à l'avenir, ce taux spécial à un locataire déjà en possession, le bailleur devra obtenir, à défaut d'accord entre les parties, l'autorisation du tribunal sommaire en la forme d'une action ordinaire. La décision du tribunal sommaire ne sera pas sujette à appel.

Tout nouveau locataire aura à l'avenir la faculté, nonobstant tout accord en sens contraire, de contester, dans les trois mois de son entrée en possession des biens loués et en les forme et conditions prévues à l'alinéa précédent, le droit du propriétaire d'imposer un loyer à un taux spécial.

Art. 4. — A partir de la date de la publication de la présente loi, et sous réserve de la disposition de l'article précédent et de l'alinéa 2 de l'article 2, aucun locataire ne sera tenu de payer, ni aucun bailleur n'aura le droit de recouvrer, un loyer qui dépasserait le maximum prévu à l'article 2, alinéa 1^{er}.

Dans tous les cas où, après la date de la publication de la présente loi, un loyer aura été payé à un taux dépassant le maximum autorisé, le locataire aura le droit, nonobstant le fait qu'il a payé volontairement, de réclamer en justice au bailleur la restitution de la somme payée en trop, ou de déduire de tout loyer échu ou à échoir.

ART. 5. — A partir de la date de la publication de la présente loi, bailleur ne pourra expulser un locataire de l'habitation occupée par lui si ce n'est en vertu d'un ordre de justice, et pour l'une des raisons suivantes :

(1) Que le loyer légalement dû en conformité de cette loi n'a pas été payé dans les quinze jours de la réclamation par acte d'huissier ou par lettre recommandée faite après l'échéance;

(2) Que le locataire a fait usage, ou a permis de faire usage, de l'habitation d'une manière qui est en conflit avec les stipulations raisonnables du bail ou avec la nature de l'habitation, ou d'une manière de nature à causer du scandale ou à nuire aux voisins;

(3) Que le locataire n'a pas pris convenablement soin des lieux loués.

Aucun locataire ne pourra être expulsé pour le motif que le terme du bail a expiré ou que l'habitation a été cédée.

ART. 6. — Toutes clauses et conditions insérées après le 1^{er} août 1911 dans un contrat de bail, et qui seraient plus onéreuses pour le locataire que celles contenues dans le contrat en vertu duquel les habitations étaient louées à ladite date, seront nulles et de nul effet, sans préjudice, cependant, du droit pour le bailleur d'augmenter le loyer dans les limites prévues aux articles 2 et 3.

ART. 7. — Tout locataire qui, après la date de la publication de la présente loi, aura été amené, par des moyens déloyaux, à évacuer les lieux loués dans lesquels il avait le droit de rester, aura le droit, dans les trente jours, de demander sa remise en possession, sans préjudice des dommages et intérêts, s'il y a lieu.

II. — Dispositions explicatives et complémentaires.

ART. 8. — Les mots suivants ont, aux fins de la présente loi, la signification indiquée ci-dessous :

(a) Le mot « habitation » signifie toute maison ou partie de maison louée comme lieu d'habitation et comprend tout jardin, écurie ou autre dépendance louée avec la maison ou la partie de maison.

Il comprend toute maison ou partie de maison, ainsi que toute dépendance, louée en partie comme lieu d'habitation et en partie pour un autre usage quelconque.

(b) Le mot « loyer » signifie toute somme d'argent payée ou payable par locataire en vertu d'un contrat de location ou comme contre-valeur de concession d'un bail. Il comprend aussi toute prime payée ou payable au bailleur pour les mêmes causes; si le bail a été consenti pour une durée plus d'une année, la prime est censée faire partie du loyer de la première année seulement.

(c) Le mot « bailleur » comprend tout ayant cause du bailleur primitif, compris tout acheteur et tout locataire principal.

ART. 9. — En vue de faciliter la détermination du loyer au 1^{er} août 1914, il est présumé, sauf preuve contraire, que le loyer pendant la période du 1^{er} août au 31 décembre 1914 était égal à celui fixé au 1^{er} août 1914; que le loyer pendant les années 1915 et 1916 était de 10 pour cent inférieur à celui fixé au 1^{er} août 1914; que le loyer pendant l'année 1917 était égal à celui fixé au 1^{er} août 1914; que le loyer pendant l'année 1918 était de 25 pour cent supérieur à celui fixé au 1^{er} août 1914, et que, depuis le 1^{er} janvier 1919, le loyer était de 50 pour cent supérieur à celui fixé au 1^{er} août 1914.

En tout cas, pour l'application de la présomption prévue à l'alinéa précédent, le contrat antérieur en date prévaut. La preuve résultant de l'évaluation aux fins de l'impôt sur la propriété bâtie sera en tout cas concluante à l'égard du propriétaire.

ART. 10. — Dans le cas d'habitation qui n'était pas louée au 1^{er} août 1914, le loyer maximum sera établi par rapport au loyer stipulé lors de la dernière location avant cette date.

Dans le cas d'habitation qui a été louée pour la première fois après cette date, on se référera au loyer stipulé par le premier contrat de bail, en appliquant les principes de l'article 9.

Pour l'application de l'article 6, on se référera également aux locations prévues aux alinéas précédents.

ART. 11. — Aucune disposition de la présente loi n'autorise le bailleur à prétendre à un loyer plus élevé que celui stipulé au contrat de bail.

ART. 12. — Aucune augmentation de loyer, autorisée par la présente loi, ne peut être imposée sans un préavis d'un mois ou de toute autre période plus longue prévue par le contrat de bail. Aucune augmentation ne peut être imposée avec effet rétroactif.

ART. 13. — La présente loi entrera en vigueur dès sa publication au *Journal officiel*.

ART. 14. — Notre Ministre de la Justice est chargé de l'exécution de la présente loi.

Fait au Palais d'Abdine, le 1^{er} Gamad el Taui 1338 (21 février 1920).

FOUAD.

Par le Sultan :

Le Président du Conseil des Ministres,

YOUSSEUF WAHBA.

Le Ministre de la Justice
AHMED ZULFIKAR.

(Traduction.)

PROCLAMATION.

(*Journal officiel*, n° 17, 23 février 1920.)

CONSIDÉRANT que par Décret en date du 21 février 1920, des dispositions ont été prises en vue de limiter les loyers;

ET CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire d'appliquer les dispositions du dit décret à tous les habitants du pays;

JE SOUSSIGNÉ, EDMUND HENRY HYNMAN VICOMTE ALLENBY, en vertu des pouvoirs qui me sont conférés en ma qualité de Feld-Maréchal Commandant en Chef les Forces de Sa Majesté en Égypte;

ORDONNE CE QUI SUIT :

Les dispositions du Décret susvisé en date du 21 février 1920 auront, en ce qui concerne tous les habitants de l'Égypte, quelle que soit leur nationalité, la même force et effet qu'une proclamation en vertu de la loi martiale.

Le 22 février 1920.

Signé : ALLENBY, Feld-Maréchal,
*Commandant en Chef les Forces de Sa Majesté
en Égypte.*

GOD SAVE THE KING!

RÉSUMÉ DU COMMERCE EXTÉRIEUR DE PAR PAYS DE PRO

PAYS DE PROVENANCE OU DE DESTINATION.	IMPORTATION.				
	TOTAL.		MARCHANDISES.		T.
	1919.	1920.	1919.	1920.	
Abyssinie.....	49.775	125.951	49.774	125.951	
Allemagne.....	5.757	1.036.375	5.749	1.036.375	
Angleterre.....	18.746.533	35.693.444	18.666.054	35.613.190	80.47
Autriche.....	2.155	276.789	2.155	276.789	
Possessions anglaises de la Méditerranée	409.756	459.032	403.024	453.191	6.73
— en Afrique.....	490.828	1.129.215	490.828	1.129.215	
— en Extrême Orient	530.692	561.414	530.692	561.414	
Arabie.....	66.248	126.104	66.248	126.104	
Australie et Nouvelle-Zélande.....	1.786.370	4.661.724	1.785.888	4.661.709	48
Belgique.....	99.840	1.743.957	99.840	1.742.630	
Bésil.....	232.036	357.457	232.036	357.444	
Canada.....	30.119	244.934	30.119	244.934	
Chili.....	494.602	2.056.708	494.602	2.056.708	
Chine.....	1.217.800	1.469.174	1.217.800	1.469.174	794.93
Érythrée.....	45.057	53.475	45.057	53.475	
Espagne.....	234.633	312.239	234.633	311.981	
États-Unis d'Amérique.....	2.677.298	9.864.840	2.654.691	9.831.787	22.607
France.....	2.061.608	5.448.807	2.061.564	5.448.316	42
Possessions françaises de la Méditerranée	52.117	174.521	51.764	173.717	352
Grèce.....	1.732.963	1.970.398	1.732.963	1.970.398	1.439.785
Hollande.....	162.911	586.154	161.879	584.300	1.032
Indes anglaises.....	2.048.942	3.238.705	1.946.074	3.147.896	102.868
Italie.....	2.065.915	5.328.967	2.052.219	5.326.193	13.696
Japon.....	1.470.223	2.175.166	1.329.129	2.123.771	141.094
Maroc.....	21.479	73.673	21.479	73.673	
Norvège.....	93.933	344.504	93.933	344.504	
Palestine.....	709.219	746.779	709.009	746.747	210
Persie.....	164.209	134.794	134.518	79.818	29.691
Russie.....	13.917	850.477	3.597	711.814	10.320
Serdie.....	3.144	395.232		394.382	3.144
Suède.....	324.421	1.467.970	324.421	1.467.970	
Suisse.....	365.449	1.411.760	361.971	1.404.035	4.178
Syrie.....	330.708	693.638	328.458	692.117	2.250
Tripoli.....	41.388	145.305	41.358	144.694	30
Turquie.....	559.298	1.110.884	399.603	842.126	159.695
Autres pays d'Amérique.....	25.943	3.103.248	25.943	3.102.219	
Autres pays de l'Extrême Orient.....	590.885	2.035.921	584.894	2.031.877	5.991
Autres pays.....	1.001.227	2.662.407	995.913	2.652.321	5.314
VALEUR TOTALE.....	40.959.398	94.272.142	38.135.419	91.295.489	2.823.979

ANVIER AU 30 NOVEMBRE 1919 ET 1920

STINATION.

EXPORTATION.					RÉEXPORTATION.		TRANSIT.	
AL.	MARCHANDISES.		CIGARETTES.					
1920.	1919.	1920.	1919.	1920.	1919.	1920.	1919.	1920.
5.101	2.418	4.698	51	403	3.685	25.617	70.642	"
1.157.537	116.794	1.155.905	768	1.632	30	8.991	"	"
34.401.115	33.569.535	34.318.224	188.936	82.891	168.882	212.686	5.600.398	5.568.829
274.023	5.396	274.000	"	23	"	3.643	"	"
160.015	273.714	152.669	8.693	7.346	87.382	88.172	"	"
54.119	15.093	41.248	9.682	12.871	1.333	5.949	38.970	120.090
91.796	5.008	48.219	23.866	43.577	1.495	18.698	"	120
57.257	40.345	56.451	3.812	806	45.751	121.717	"	"
90.879	41.722	85.305	6.378	5.574	4.502	1.453	"	"
313.674	38.528	295.563	15.306	18.111	2.050	11.122	"	"
892	24	401	701	491	"	151	"	"
2.426	102	102	1.579	2.324	83	684	"	9.727
6.440	11	"	4.773	6.440	"	2	"	"
17.136	1.551	1.377	21.963	15.759	63	605	"	"
13.809	21.481	13.613	203	196	11.106	5.366	"	"
1.194.925	677.954	1.164.152	2.199	30.773	1.259	3.485	"	"
26.178.911	9.964.624	26.175.507	1.092	3.404	1.937	8.893	168.410	1.196.230
7.781.280	5.021.847	7.748.342	123.299	32.938	61.188	85.080	"	"
5.449	57.681	4.342	1.041	1.107	28.768	2.272	"	"
387.001	642.758	385.537	1.045	1.464	200.701	65.448	"	"
320.358	86.557	78.166	121.681	249.192	161	4.101	"	"
736.282	510.616	702.311	24.281	33.971	14.458	19.619	17.484	252.481
3.119.198	2.552.279	3.116.533	18.478	2.665	29.114	82.809	"	"
1.216.239	1.588.803	1.206.814	5.191	9.425	877	1.233	"	22.692
3.889	290	392	2.460	3.497	736	245	"	"
13.902	883	908	31.435	19.994	407	2.094	"	"
528.634	592.547	515.202	91.715	13.432	1.238.968	570.742	"	"
43.535	48	43.287	278	248	587	111	"	37.065
1.924	335	1.922	8	2	1.138	4.103	"	"
28.701	30.963	28.701	"	"	4.719	7.361	"	"
19.367	1.822	5.590	46.681	13.777	195.812	585	"	"
2.041.562	1.491.395	2.011.400	60.722	30.162	5.627	18.642	"	"
501.346	593.569	493.853	4.379	7.493	1.289.168	414.327	"	"
69.283	87.076	69.222	"	61	19.983	11.512	"	"
334.395	266.072	332.845	786	1.550	501.100	178.157	"	"
5.849	140	1.412	2.189	4.437	62	226	"	212.639
221.206	6.632	14.680	70.893	206.526	1.440	235	5.328	42.050
622.594	275.230	593.090	27.010	29.504	125.265	329.925	1.841.252	4.227.336
82.022.042	58.584.843	81.141.983	910.574	880.066	4.049.897	2.316.466	7.832.484	11.690.159

RÉSUMÉ DU COMMERCE EXTÉRIEUR DE PAR PAYS DE PR

(Fa

PAYS D'ORIGINE OU DE DESTINATION.	IMPORTATION.				
	TOTAL.		MARCHANDISES.		1919
	1919.	1920.	1919.	1920.	
Abyssinie.....	12.571	5.333	12.571	5.333	
Allemagne.....	1.343	148.095	1.343	148.093	
Angleterre.....	2.668.512	2.747.397	2.665.339	2.745.325	3.1
Autriche.....	1.247	42.986	1.247	42.986	
Possessions anglaises de la Méditerranée	36.038	37.900	35.658	37.334	2
— — en Afrique.....	3.947	104.362	3.947	104.362	
— — en Extrême Orient	36.856	32.883	36.856	32.883	
Arabie.....	9.858	10.695	9.858	10.695	
Australie et Nouvelle-Zélande.....	59.437	335.104	59.437	335.104	
Belgique.....	14.123	216.284	14.123	216.277	
Bésil.....	8.854	33.683	8.854	33.683	
Canada.....	2.639	5.452	2.639	5.452	
Chili.....	6.261	272.520	6.261	272.520	
Chine.....	100.491	85.061	52.602	50.336	47.8
Erythrée.....	2.711	3.994	2.711	3.994	
Espagne.....	40.432	21.201	40.432	21.201	
Etats-Unis d'Amérique.....	472.531	1.503.570	470.256	1.500.090	2.2
France.....	297.048	728.856	297.004	728.761	
Possessions françaises de la Méditerranée	15.441	21.811	15.376	21.791	
Grèce.....	150.168	121.557	32.851	61.794	117.3
Hollande.....	27.428	65.735	27.222	65.514	
Indes anglaises.....	299.460	255.346	288.587	247.776	10.8
Italie.....	344.748	438.361	344.530	438.049	
Japon.....	216.992	126.691	208.049	126.263	8.9
Maroc.....	3.439	11.337	3.439	11.337	
Norvège.....	13.889	46.951	13.889	46.951	
Palestine.....	57.463	32.123	57.463	32.123	
Perse.....	4.281	9.423	586	6.043	3.6
Russie.....	7.115	34.520	201	349	6.9
Serbie.....	455	68.799	"	68.799	
Suède.....	89.281	228.709	89.281	228.709	
Suisse.....	65.775	192.461	65.439	192.272	
Syrie.....	26.505	45.073	26.287	45.017	
Tripoli.....	1.523	9.123	1.523	8.830	
Turquie.....	91.729	93.636	60.873	78.743	30.1
Autres pays d'Amérique.....	323	132	323	132	
Autres pays de l'Extrême Orient.....	2.253	114.692	2.213	114.669	
Autres pays.....	61.697	488.717	61.421	486.191	
VALEUR TOTALE.....	5.254.864	8.740.573	5.020.691	8.575.781	234.

LE MOIS DE NOVEMBRE 1919 ET 1920

STINATION.

AL.	EXPORTATION.					RÉEXPORTATION.		TRANSIT.	
	MARCHANDISES.		CIGARETTES.			1919.	1920.	1919.	1920.
	1919.	1920.	1919.	1920.					
288	120	288	"	"	41	6.112	"	"	
148.281	112.992	148.261	6	20	30	461	"	"	
3.050.072	5.738.946	3.046.478	15.568	3.594	15.870	16.743	692.763	33.105	
25.949	5.396	25.947	"	2	"	100	"	"	
6.724	9.753	6.443	62	281	21.827	7.032	"	"	
1.032	104	861	595	171	107	246	"	39.438	
3.562	308	62	2.903	3.440	"	10	"	"	
3.568	6.948	3.257	181	311	7.108	6.450	"	"	
32.924	18.816	32.673	542	251	33	55	"	"	
41.641	20.737	41.000	1.504	641	68	184	"	"	
"	"	"	"	"	"	1	"	"	
67	21	2	486	65	1	20	"	9.727	
676	4	"	239	676	"	"	"	"	
2.026	351	27	1.955	1.999	2	2	"	"	
2.583	1.307	2.581	28	2	1.461	661	"	"	
183.608	115.595	183.313	70	295	3	1.746	"	"	
550.522	3.720.101	550.504	115	18	628	466	40.514	246.247	
561.570	407.124	556.174	7.867	5.396	5.670	4.013	"	"	
398	1.225	371	181	27	238	60	"	"	
28.749	80.601	28.692	102	57	15.419	2.823	"	"	
15.257	3	428	21.194	14.829	90	383	"	"	
37.004	90.329	34.076	3.427	2.928	1.686	1.412	17.484	2.494	
249.367	460.652	249.316	4.728	51	1.823	3.946	"	"	
477	370.285	41	28	436	2	333	"	22.692	
19	26	19	529	"	"	132	"	"	
1.381	71	3	2.774	1.378	304	2	"	"	
45.196	89.516	44.482	46	714	90.052	68.191	"	"	
824	"	818	2	6	"	"	"	"	
"	"	"	"	"	"	"	"	"	
38	1.808	38	"	"	3.011	"	"	"	
391	45	"	5.323	391	23.926	117	"	"	
360.529	241.225	359.306	1.238	1.223	1.140	3.211	"	"	
29.954	76.467	29.093	1.538	861	70.624	66.337	"	"	
259	1.991	259	"	"	3.302	1.205	"	"	
23.057	55.253	23.057	62	"	48.520	21.119	"	"	
439	37	4	40	435	"	21	"	"	
22.000	146	1.183	9.224	20.817	"	94	"	"	
12.095	66.236	10.616	3.527	1.479	9.517	41.812	142.728	297.702	
5.442.467	11.693.839	5.379.673	86.086	62.794	322.503	255.500	893.489	651.405	

RÉSUMÉ DU COMMERCE EXTÉRIEUR DE L'ÉGYPTÉ PAR CATÉGORIE
(DU 1^{er} JANVIER AU 30 NOVEMBRE 1919 ET 1920).

CATÉGORIES.	PENDANT LE MOIS DE NOVEMBRE.			DU 1 ^{er} JANV. AU 30 NOV.		
	1920.	1919.	DIFFÉRENCE entre 1920-1919.	1920.	1919.	DIFFÉRENCE entre 1920-1919.
	L. E.	L. E.	L. E.	L. E.	L. E.	L. E.
IMPORTATION.						
I. Animaux et produits alimentaires d'animaux	224.316	92.005	+ 132.311	1.850.606	1.099.103	+
II. Peaux et ouvrages en peau	170.801	107.417	+ 63.384	1.514.336	669.773	+
III. Autres produits et débris d'animaux	7.033	4.107	+ 2.926	55.964	46.336	+
IV. Céréales, farines et autres produits agricoles	772.720	184.100	+ 588.620	11.956.930	2.038.353	+ 9.918.577
V. Denrées coloniales et drogues	256.585	112.104	+ 144.481	1.157.172	1.510.878	+ 353.706
VI. Spiritueux, boissons, huiles	466.108	464.436	+ 1.672	5.445.101	4.010.359	+ 1.434.742
VII. Papier et imprimés	210.935	122.007	+ 88.928	1.977.101	1.127.797	+
VIII. Bois et charbons	1.675.696	333.191	+ 1.342.505	10.559.466	3.619.096	+ 6.940.370
IX. Pierres, terres, vaisselles, verres et cristaux	167.895	61.053	+ 106.842	1.734.331	461.315	+
X. Matières tinctoriales et couleurs	76.663	102.163	- 25.500	827.755	610.775	+
XI. Produits chimiques, médicamenteux, et parfumerie	656.814	229.152	+ 427.662	5.217.193	1.473.770	+
XII. Industrie textile	1.656.020	1.701.110	- 45.090	33.055.943	15.707.690	+ 17.348.253
XIII. Métaux et ouvrages en métal	1.033.217	339.190	+ 694.027	10.738.579	1.001.329	+ 9.737.250
XIV. Articles divers	241.618	112.080	+ 129.538	1.894.173	996.110	+
Tabacs, tabacs et cigares	164.793	231.171	- 66.378	2.976.653	1.825.979	+
TOTAL du commerce spécial	8.730.573	5.231.864	+ 3.498.709	94.272.122	40.959.393	+ 53.312.729
Numéraire	56.317	531	+ 66.335	200.100	17.968	+
TOTAL GÉNÉRAL	8.807.490	5.232.395	+ 3.575.095	94.472.222	41.007.361	+ 53.464.861
EXPORTATION.						
I. Animaux et produits alimentaires d'animaux	169	14.389	- 14.220	311.815	287.693	+
II. Peaux et ouvrages en peau	11.734	166.102	- 154.368	638.089	1.183.028	- 544.939
III. Autres produits et débris d'animaux	5.143	3.914	+ 1.229	68.001	59.810	+
IV. Céréales, farines et autres produits agricoles	115.511	180.082	- 64.571	1.536.507	1.666.366	- 129.859
V. Graines de coton	255.901	485.485	- 229.584	3.208.628	2.355.638	+
VI. Sucres et denrées coloniales	27.985	93.346	- 65.361	1.150.869	601.981	+
VII. Spiritueux, boissons, huiles	12.516	7.770	+ 4.746	106.351	151.170	- 44.819
VIII. Papier et imprimés	13.538	27.432	- 13.894	200.461	155.106	+
IX. Bois, travaux en bois, couffes, nattes, etc.	5.683	5.180	+ 503	51.981	65.909	- 13.928
X. Pierres, terres, vaisselles, verres et cristaux	588	1,893	- 1,305	7,441	15,600	- 8,159
XI. Matières tinctoriales et couleurs	5,917	16,190	- 10,273	46,703	75,563	- 28,860
XII. Produits chimiques, médicamenteux, et parfumerie	11,978	55,381	- 43,403	668,450	617,863	+
XIII. Industrie textile	28,544	73,348	- 44,804	669,701	573,088	+
XIV. Coton	4,698,416	10,536,133	- 5,837,717	72,202,382	50,522,829	+ 21,679,553
XV. Métaux et ouvrages en métal	1,867	29,807	- 27,940	158,016	107,773	+
XVI. Articles divers	5,711	7,970	- 2,259	105,621	54,887	+
Cigarettes	62,794	86,066	- 23,272	880,066	910,514	- 30,448
TOTAL du commerce spécial	5,442,467	11,779,925	- 6,337,458	82,022,069	59,495,417	+ 22,526,652
Numéraire	1,383	975	+ 408	2,490	2,174	+
TOTAL GÉNÉRAL	5,443,850	11,780,900	- 6,337,050	82,024,559	59,497,591	+ 22,526,968

RÉSUMÉ DU COMMERCE DE L'ÉGYPTE AVEC LE SOUDAN PAR CATÉGORIES ⁽¹⁾ (DU 1^{er} JANVIER AU 30 NOVEMBRE 1919 ET 1920).

CATÉGORIES.	PENDANT LE MOIS DE NOVEMBRE.			DU 1 ^{er} JANV. AU 30 NOVEMBRE.		
	1920.	1919.	DIFFÉRENCE entre 1920-1919.	1920.	1919.	DIFFÉRENCE entre 1920-1919.
	L. E.	L. E.	L. E.	L. E.	L. E.	L. E.
IMPORTATION.						
Animaux et produits alimentaires d'animaux	81.550	61.966	+ 19.584	934.516	650.571	+ 283.945
Peaux et ouvrages en peau	1.153	11.615	- 10.462	110.071	106.089	+ 3.982
Autres produits et débris d'animaux	1.089	1.530	- 441	17.080	11.413	+ 5.668
Céréales, farines et autres produits agricoles	50.676	13.356	+ 37.320	771.231	427.460	+ 343.771
Denrées coloniales et drogues	117	556	- 439	1.038	16.337	- 15.299
Spiritueux, boissons, huiles	11	178	- 167	1.193	1.546	- 353
Papier et imprimés	37	99	- 62	639	104	+ 535
Bois et charbons	1.630	7.307	- 5.677	68.533	51.250	+ 17.283
Pierres, terres, vaisselles, verres et cristaux	85	174	- 89	690	662	+ 28
Matières tinctoriales et couleurs	181	311	- 130	16.075	11.616	+ 4.459
Produits chimiques, médicaux, et parfumerie	313	7.171	- 6.858	41.533	159.953	- 118.420
Industrie textile	1.036	1.074	- 38	15.856	27.635	- 11.779
Métaux et ouvrages en métal	1.569	8.063	- 6.494	16.115	15.471	+ 644
Articles divers	3.941	6.609	- 2.668	112.609	86.004	+ 26.605
Tabacs	703	251	+ 452	1.673	7.916	- 6.243
TOTAL GÉNÉRAL	146.965	124.271	+ 22.694	2.161.732	1.574.427	+ 587.305
EXPORTATION.						
Animaux et produits alimentaires d'animaux	9.959	3.606	+ 6.353	16.837	31.003	- 14.166
Peaux et ouvrages en peau	3.140	617	+ 2.523	33.969	18.153	+ 15.816
Autres produits et débris d'animaux	6	18	- 12	499	607	- 108
Céréales, farines et autres produits agricoles	16.241	11.954	+ 4.287	199.118	290.518	- 91.400
Denrées coloniales et drogues	113.602	54.600	+ 59.002	1.301.246	697.940	+ 603.306
Spiritueux, boissons, huiles	16.546	4.919	+ 11.627	131.661	78.186	+ 53.475
Papier et imprimés	871	1.283	- 412	14.506	13.474	+ 1.032
Bois et charbons	5.298	1.394	+ 3.904	61.357	13.339	+ 48.018
Pierres, terres, vaisselles, verres et cristaux	1.186	1.281	- 95	15.781	17.606	- 1.825
Matières tinctoriales et couleurs	260	188	+ 72	1.120	1.610	- 490
Produits chimiques, médicaux, et parfumerie	1.737	3.141	- 1.404	53.151	39.564	+ 13.587
Industrie textile	108.291	57.961	+ 50.330	1.114.956	906.681	+ 208.275
Métaux et ouvrages en métal	15.089	4.181	+ 10.908	113.429	68.531	+ 44.898
Articles divers	18.631	30.073	- 11.442	961.561	100.013	+ 861.548
Tabacs	11.111	14.033	- 2.922	116.700	105.010	+ 11.690
TOTAL GÉNÉRAL	315.084	201.340	+ 113.744	3.600.012	2.581.506	+ 1.018.506

(1) Le mouvement commercial entre l'Égypte et le Soudan, indiqué sur ce tableau, n'est pas compris dans les tableaux précédents.

INDEX NUMBERS DES PRIX DU GROS DANS LES VILLES DU CAIRE ET D'ALEXANDRIE

POUR LE MOIS DE JANVIER 1918-1921 ⁽¹⁾.

PRODUITS.	CAIRE.				ALEXANDRIE.			
	1918.	1919.	1920.	1921.	1918.	1919.	1920.	1921.
Blé.....	266	221	359	225	269	226	342	"
Fèves.....	145	170	427	169	214	178	440	"
Lentilles (entières).....	127	167	432	162	179	173	"	182
— (concassées).....	115	151	367	159	184	145	"	176
Orge.....	188	200	483	130	214	193	509	138
Mais.....	138	166	265	117	198	187	268	120
Sorgho.....	165	167	303	124	172	170	297	"
Helbé (senugrec).....	313	238	300	214	317	240	350	"
Sésame.....	240	273	335	151	202	153	294	141
Sucre.....	248	294	303	388	257	308	319	405
Melasses.....	"	168	212	170	154	158	162	194
Farine de { blé pur.....	277	248	313	247	291	244	326	245
	209	209	253	190	215	"	"	"
Arachides (foul soudani)...	168	213	333	155	159	195	299	122
Oignons.....	228	87	277	119	206	92	279	147
Bananes.....	150	180	300	382	138	191	254	318
Dattes.....	190	263	266	209	177	249	265	302
Huile.....	171	296	343	179	171	312	388	175
Oufs.....	209	231	261	220	195	218	246	224
Beurre (samin).....	157	201	303	236	174	200	342	248
Riz (Rachidi).....	168	166	287	210	171	162	291	240
Savon indigène.....	405	420	386	302	234	360	302	245
Alcool non raffiné.....	179	179	294	400	155	155	256	349
Pétrole.....	203	203	245	287	209	227	264	327
INDEX NUMBERS...	203	213	318	214	202	206	309	226

(1) Établi d'après la moyenne des prix de dix-neuf mois, soit du 1^{er} janvier 1913 au 31 juillet 1914.

SOCIÉTÉ SULTANIEH D'ÉCONOMIE POLITIQUE, DE STATISTIQUE ET DE LÉGISLATION

Fondée en 1909.

Siège : 21, rue Gamel Charkass, Le Caire.

Président : M. E. PIOU GARRILL, Conseiller sultanien.

Vice-Présidents : M. E. MIRHEL, Président du Conseil d'Administration du Crédit Foncier Égyptien; S. E. ABD EL-KHALEK SARWAT PACHA, Ministre de l'Intérieur; S. E. YOUSSEF PACHA, ancien Ministre de l'Instruction publique.

Secrétaire général : M. F. PATER, Vice-Président du Tribunal mixte.

Trésorier : M. H. NIEUS REY, Directeur général de la Société des Sucreries et de la Raffinerie d'Égypte.

Membres du Comité : S. E. MAHMOUD FAKHRY PACHA, ancien Ministre des Finances; S. E. SAÏDA WALI PACHA, Ministre de l'Instruction publique; S. E. ISMAÏL SIDKY PACHA, Ministre des Finances; M. S. AMOS, Conseiller judiciaire; G. BLANCHARD, Professeur à l'École française de Droit; V. FALQUI-CLIO, Juge au Tribunal mixte; C. KRAFT, ancien Président du Tribunal mixte du Caire; MOHAMMED HILMY ISSA REY, Président du Tribunal indigène de première instance de Mansourah; G. PÉLISSÉ DE RAUZY, Directeur de l'École française de Droit; J. H. PENNIVAL, Vice-Président de la Cour d'Appel indigène; ETTORI PIZZI REY, Avocat; L.-G. ROUSSIN, Secrétaire financier du Ministre des Finances; F. T. ROWLAND, ancien Gouverneur de la National Bank of Egypt; Comte CHARLES DE SÉJOURNÉ, Agent Supérieur de la Compagnie du Canal maritime de Suez; SÉBASTIEN SIDAROUS REY, Sous-Directeur de l'École sultanien de Droit; F. VAN DER BOSCH, Procureur général près les Juridictions mixtes; F. P. WALTON, Directeur de l'École sultanien de Droit; J. WATTEL, Substitut du Conseiller sultanien, Ministère de la Justice; SIMON H. WELLS, Directeur général de l'Administration de l'Enseignement technique, industriel et commercial.

Secrétaire :

D^r L. G. LÉVI, Contrôleur p. i. du Département de la Statistique générale de l'Etat; membre de l'Institut d'Égypte.

Censeurs : MM. E. BERTHY et E. PAPAZIAN.

La Société a plus de six cent quarante adhérents et publie sept fois par an, c'est-à-dire mensuellement pendant la session allant de novembre à mai, un bulletin d'environ cent pages, L'ÉGYPTÉ CONTEMPORAINE, dont le service est fait gratuitement à tous les membres.

CONDITIONS D'ABONNEMENT :

P. T. 100 pour l'Égypte et 22 schellings et 7 pence pour tous les pays faisant partie de l'Union postale.

Prix du fascicule : P. T. 20 pour l'Égypte et 4 schellings et 7 pence pour l'étranger.
Tarif de la publicité : L. E. 8 par an et par page.

Les demandes d'adhésion, d'abonnement ou d'informations doivent être adressées au Secrétariat de la Société :

Le Caire — Boîte postale n° 732 — Téléph. n° 27-97.

La revue se trouve en vente chez les libraires suivants : au Caire, KINZIS et C^{ie}, immeuble Davies-Bryan; Librairie CHARLES LIVADIS, Sharia Kamel; Anglo-French Library, Sharia Kamel; Librairie PAUL TRISTAN, rue Emad el-Dine; Librairie et Papeterie KAM HINDI, rue El-Manakh; Librairie A. VASSALO et C^{ie}, rue Emad el-Dine, n° 13. A Alexandrie, J. HAJAN, ancienne librairie L. Schuler, rue Chérif pacha, n° 6. A Paris, G. E. STECHERT et C^{ie}, 10, rue de Condé.

Numbers will be charged to members and subscribers unless they apply for them within a month from their publication.

Society is not responsible for the opinions expressed by the authors. reproduction and the translation of any of the articles published in this review is forbidden, except with the previous authorization of the Society.

manuscripts delivered to «L'Égypte contemporaine» become the property of the Society.

TABLE OF CONTENTS :

	Page.
TORIAL.....	I-IV

Economics and Law.

PIOLA GASPARIS. — The reform of the Egyptian civil codes. — A propos of a recent book on Egyptian comparative law.....	189-204
HANSSON. — Again on usury according to civil mixed law and the modern conception of usurious dealing.....	205-207
ALIZ. — Wakf property and the acquisitive prescription of the Egyptian civil code.....	209-232
BACHARA. — The river system of Syria.....	233-250

Reviews.

HELIOGRAPHY. — <i>Economica</i> (review of the <i>London School of Economics and Political Science</i>).....	251-253
raft-Laws for reconstituting the Mixed Courts (no. 2). Chapter vi : Powers of the Consul.....	254-259

Statistics and miscellaneous.

ditions to the Society's Library from January 1 st up to March 31, 1921.....	261-267
Summary of the Egyptian foreign trade from January till December 31, 1919 and 1920 by countries of origin and destination.....	268-269
Summary of the Egyptian foreign trade during December 1919 and 1920 by countries of origin and destination.....	270-271
Summary of the Egyptian foreign trade from January till December 31, 1919 and 1920 by categories.....	272
Summary of the trade between Egypt and Sudan from January up to December 31, 1919 and 1920 by categories.....	273
Quotations of cotton contracts at the Bourse of Alexandria (January-February 1921).....	274
Quotations of cotton seed contracts at the Bourse of Alexandria (January-February 1921).....	275
Index numbers of wholesale prices in Cairo and Alexandria for the month of February 1918-1921.....	276
Prices of stocks and shares quoted at the Bourse of Alexandria (February 1919 and 1920).....	Appendix