

**Zeitschrift:** Revue économique franco-suisse  
**Herausgeber:** Chambre de commerce suisse en France  
**Band:** 23 (1943)  
**Heft:** 6

**Artikel:** Le droit pour les propriétaires de donner congé  
**Autor:** Gentizon, Raymond  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-888959>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 15.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## LE DROIT POUR LES PROPRIÉTAIRES DE DONNER CONGÉ

La législation des loyers en France est un peu confuse du fait que le principe général du Code Civil de 1804 qui règle les rapports entre propriétaires et locataires est battu en brèche par un grand nombre d'exceptions. Ces exceptions ont un champ d'application si important maintenant qu'elles s'appliquent, pratiquement, plus souvent que le principe général.

### Principe général

Sous l'empire du Code civil français et jusqu'en 1914, tout propriétaire a le droit de se séparer de son locataire sous la seule condition de le prévenir trois mois à l'avance, et cela sans avoir à justifier d'aucun motif. Il n'en est autrement que si propriétaire et locataire sont liés par un bail d'une durée plus élevée, un an, trois ans, six ou neuf ans, par exemple. Mais même dans ce dernier cas, le propriétaire a le droit de se séparer de son locataire à l'expiration du bail sans donner aucun motif et alors même que le locataire aurait toujours payé régulièrement le montant des loyers et occupé les lieux paisiblement.

### Première exception. — Loi du 1<sup>er</sup> avril 1926.

Aux termes de cette loi le propriétaire ne peut donner congé à son locataire que pour de justes motifs énumérés limitativement par la loi : congé pour occuper le local lui-même ou le faire occuper par ses ascendants, congé pour démolir un immeuble insalubre par exemple.

En l'absence d'un juste motif le locataire peut se maintenir dans les lieux, malgré le congé, jusqu'à ce qu'expire la prorogation prévue par la loi.

La loi du 1<sup>er</sup> avril 1926, prorogée par la loi récente du 30 mai 1943, s'applique uniquement aux locaux d'habitation construits avant 1914 et dans ces locaux uniquement à deux catégories de locataires :

1<sup>o</sup> Ceux qui sont entrés dans les lieux avant 1926;

2<sup>o</sup> Ceux qui, entrés dans les lieux après cette date, ont assigné leur propriétaire en réduction de leur loyer, conformément à la loi.

Enfin, le champ d'application de cette loi est limité encore aux locaux dont le prix en 1914 était inférieur à 1.000 francs.

### Deuxième exception. — Décret du 26 septembre 1939.

Ce décret avait pour principal objet d'accorder des réductions de loyer importantes à différentes catégories de locataires, notamment aux locataires mobilisés et aux locataires privés, par suite de circonstances résultant de l'état de guerre, des ressources sur lesquelles ils pouvaient compter.

Selon les dispositions de ce décret, le propriétaire ne peut donner congé à un locataire bénéficiant d'une des réductions prévues audit décret.

Ce décret est applicable à tous les locaux d'habita-

tion, qu'ils soient situés dans une maison construite avant 1914 ou après 1914. Le champ d'application en était donc vaste au regard des immeubles qu'il visait mais restreint au regard des personnes à qui il pouvait bénéficier.

### Troisième exception. — Loi du 28 février 1941.

Cette loi a pour objet principalement de fixer le montant des loyers au cours qu'ils atteignaient au 1<sup>er</sup> septembre 1939. Elle ne s'applique pas aux locaux construits avant 1914 et dont le prix à cette date n'atteignait pas 1.000 francs.

Elle prescrit que tout locataire de bonne foi, occupant par lui-même les lieux, et bénéficiant d'une réduction de loyer en vertu de ladite loi, peut obtenir son maintien jusqu'à la fin des hostilités.

Le champ d'application de cette loi est donc restreint puisqu'il faut supposer un propriétaire augmentant le loyer par rapport au 1<sup>er</sup> septembre 1939 et un locataire obtenant que cette augmentation soit abandonnée.

### Quatrième exception. — Loi du 24 juin 1941.

Cette loi est pour la première fois d'une application très étendue puisque, comme le décret du 26 septembre 1939, elle ne distingue pas entre immeubles construits avant 1914 et immeubles construits après cette date et, en outre, décide en termes très généraux que tous les locataires de bonne foi, à condition qu'ils occupent effectivement les lieux **peuvent** obtenir leur maintien dans les lieux jusqu'à la fin des hostilités.

Toutefois leur maintien dans les lieux n'est pas acquis de plein droit : ils doivent le demander en justice. Le propriétaire peut donc leur donner congé sans motif, sauf au locataire à saisir le tribunal compétent.

### Cinquième exception. — Loi du 30 mai 1943.

Cette loi accorde le maintien dans les lieux **de plein droit** aux locataires ayant conclu un contrat de travail en Allemagne.

### Situation des Suisses vis-à-vis de ces lois d'exception

Les Suisses, dans l'état actuel de la jurisprudence et des conventions, ont droit avec certitude au bénéfice des lois suivantes : loi du 1<sup>er</sup> avril 1926 (1<sup>re</sup> exception); loi du 28 février 1941 (3<sup>e</sup> exception); loi du 30 mai 1943 (5<sup>e</sup> exception).

Au contraire, il est beaucoup plus délicat d'affirmer qu'ils peuvent bénéficier : du décret du 26 septembre 1939 (2<sup>e</sup> exception); de la loi du 24 juin 1941 (4<sup>e</sup> exception).

On constatera que malheureusement les deux derniers textes sont de loin ceux qui ont précisément le champ d'application le plus large actuellement. Il reste à espérer que la Cour de Cassation, juge suprême, leur en accordera le bénéfice.

**Raymond GENTIZON.**

**N. B. —** Nous avons laissé complètement de côté les locaux à usage professionnel, commercial ou industriel.