

I. — LOIS ET ORDONNANCES.

LOI n° 67.119 du 5 juin 1967 portant réglementation des loyers des locaux d'habitation.

TITRE PREMIER

CHAMP D'APPLICATION.

ARTICLE PREMIER. — Les dispositions de la présente loi sont applicables aux rapports entre bailleurs et locataires ou occupants des locaux appartenant aux catégories suivantes :

1° Locaux à usage d'habitation à l'exception des hôtels et pensions de famille ;

2° Locaux à usage professionnel sans caractère commercial ou industriel ;

3° Locaux pris en location par une personne morale de droit public pour y installer des services ou agents ;

4° Locaux pris en location par des personnes morales exerçant une activité désintéressée, notamment par des associations déclarées et des syndicats professionnels ;

5° Locaux pris en location par des entreprises commerciales ou industrielles à usage exclusif d'habitation pour leur personnel.

ART. 2. — Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent ni aux rapports entre les personnes morales de droit public et leurs agents, ni aux rapports entre les entreprises commerciales ou industrielles et leur personnel, en ce qui concerne les locaux affectés au logement de ces agents ou de ce personnel.

TITRE II

DU PRIX DES LOYERS.

ART. 3. — Le prix maximum du loyer annuel est fixé à 14 % de la valeur de l'immeuble supposé libre de toute location.

ART. 4. — Des décrets fixeront les règles d'évaluation et de révision de la valeur des immeubles et institueront des commissions chargées de proposer un mode de calcul de cette valeur compte tenu notamment des différents types de construction et de l'ancienneté des bâtiments.

ART. 5. — La valeur des immeubles est fixée avant location par les commissions d'évaluation préalablement saisies par le propriétaire.

Pour les locations en cours, la commission d'évaluation est saisie soit par le propriétaire, soit par le locataire.

En cas de défaillance des parties, les commissions procèdent d'office à l'évaluation.

ART. 6. — La décision de la commission d'évaluation est notifiée aux parties par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle est susceptible de recours devant une commission d'arbitrage dont la composition et le fonctionnement seront fixés par décret.

ART. 7. — En cas de location au mois, le montant du loyer mensuel ne peut en aucun cas dépasser le douzième du loyer annuel.

ART. 8. — Le montant du cautionnement exigé à titre de garantie et des loyers à verser d'avance ne pourra excéder au total une somme correspondant à deux mois de loyer pour

les locations faites au mois, et au quart du loyer annuel dans les autres cas.

ART. 9. — Le prix de la location d'un local meublé ne pourra excéder plus de 30 % le prix de location du local tel qu'il est fixé ci-dessus.

La majoration sera proportionnelle à la prestation, la majoration maximum ne pouvant s'appliquer qu'à un ameublement en parfait état correspondant à la destination et au confort du local loué.

ART. 10. — Le montant du prix de sous-location ne pourra être supérieur au montant du loyer dû par le locataire au propriétaire, par application des articles ci-dessus.

ART. 11. — Toutes les contestations relatives à la fixation de la valeur des immeubles sont de la compétence de la juridiction administrative.

TITRE III

DU MAINTIEN DANS LES LIEUX ET DU DROIT DE REPRISE.

ART. 12. — Les occupants de bonne foi des locaux d'habitation ou affectés à l'exercice d'une profession non commerciale et qui sont en possession des lieux, même en vertu d'un délai de grâce, à la date de la publication de la présente loi, bénéficient de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente loi, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.

Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux, à l'expiration de leur contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur, exécutent leurs obligations, celles-ci comportant notamment le paiement du loyer exigible en application des dispositions du titre II de la présente loi.

ART. 13. — Le bénéfice du maintien dans les lieux appartient, en cas d'abandon du domicile ou de décès de l'occupant, aux personnes membres de sa famille ou à sa charge, occupant déjà l'immeuble.

Toutefois, il ne s'appliquera pas aux locaux à usage exclusivement professionnel, à moins que l'une des personnes visées à l'alinéa précédent ne continue à y exercer la profession à laquelle ces locaux étaient affectés.

ART. 14. — Les baux consentis avant la date de publication de la présente loi à l'Etat, aux communes, aux établissements publics ainsi qu'aux organismes de bienfaisance, d'assistance et de prévoyance sociales et organismes scientifiques de caractère désintéressé reconnus d'utilité publique, bénéficient des dispositions des articles 12 et 13 ci-dessus. Toutefois, ce bénéfice expirera irrévocablement le 31 décembre 1967.

ART. 15. — N'ont pas droit au maintien dans les lieux, les personnes morales ou physiques définies aux articles 12, 13 et 14 ci-dessus.

1° Qui ont fait ou feront l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive ayant prononcé leur expulsion par application du droit commun ou qui feront l'objet d'une semblable décision pour l'une des causes et aux conditions admises par la présente loi ; toutefois, lorsque la décision n'aura ordonné l'expulsion qu'en raison de l'expiration du bail ou d'un précédent maintien dans les lieux accordé par les textes antérieurs, l'occupant ne sera pas privé du droit au maintien dans les lieux ;

2° Qui ont plusieurs habitations, sauf pour celles constituant leur principal établissement, à moins qu'elles ne justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige ;

3° Qui n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille, soit à leur charge ;

4° Qui habitent des locaux faisant l'objet d'une injonction administrative pour cause d'hygiène ou d'utilité publique nécessitant leur évacuation, à charge pour l'Administration d'assurer le relogement des occupants évincés ;

5° Qui occupent des locaux de plaisance pour lesdits locaux ;

6° Qui cessent ou ont cessé les fonctions dont le titre d'occupation était l'accessoire ;

7° Qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des personnes membres de leur famille ou à leur charge ;

8° Les occupants installés dans les locaux par le bénéficiaire du maintien dans les lieux pour la durée de son absence ou congé.

ART. 16. — Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable par l'occupant qui quitte définitivement la localité où est situé le local, à moins qu'il ne se trouve dans la nécessité d'y laisser son conjoint ou ses enfants pour se rendre seul dans le nouveau centre où il est appelé à continuer l'exercice de sa profession.

ART. 17. — Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu de l'autorité compétente l'autorisation de reconstruire, de surélever l'immeuble ou de lui apporter des modifications exigeant son évacuation.

L'exercice du droit de reprise est subordonné aux conditions ci-après :

Le propriétaire :

1° Devra donner aux occupants, par lettre recommandée avec accusé de réception, un préavis de trois mois du jour de la remise de ladite lettre, qui indiquera avec précision le ou les motifs qui justifient l'exercice du droit de reprise et portera référence à la décision autorisant les travaux, le tout à peine de nullité ;

2° Sera tenu de commencer les travaux dans un délai maximum de trois mois à compter de l'évacuation des lieux par le dernier occupant ;

3° Devra, dans la mesure de ses moyens, procéder au relogement des occupants évincés s'il possède ou peut recouvrer par l'exercice du droit de reprise, d'autres locaux ;

4° Ne pourra relouer, occuper ou faire occuper les locaux avant l'achèvement des travaux.

ART. 18. — Le propriétaire qui n'aura pas satisfait aux obligations prescrites par les dispositions des alinéas 2°, 3° et 4° de l'article 17 ci-dessus, sera tenu, envers les occupants évincés, au paiement, pour privation injustifiée de jouissance, d'une indemnité qui ne pourra être supérieure à trois mois de loyer.

ART. 19. — Le droit de reprise appartient également au propriétaire qui veut reprendre l'immeuble pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par son conjoint ou par ses ascendants ou descendants directs ou ceux de son conjoint.

Le propriétaire qui veut bénéficier des dispositions ci-dessus doit, par lettre recommandée avec accusé de réception, donner un préavis de trois mois à l'occupant dont il se propose de reprendre le local.

Le propriétaire devra, dans un délai maximum de deux mois à compter de l'évacuation des locaux, les occuper lui-même ou les faire occuper par le bénéficiaire du droit de reprise pendant une durée minimum de deux ans.

Le propriétaire qui n'aura pas occupé ou fait occuper les locaux dans le délai de deux mois précité ou qui les aura fait occuper par une personne autre que le bénéficiaire de la reprise, ou qui ne les aura pas occupés ou fait occuper pendant une durée minimum de deux ans, sera tenu au paiement envers l'occupant évincé d'une indemnité qui ne pourra être supérieure à trois mois de loyer.

ART. 20. — Le propriétaire ne pourra exercer le droit de reprise prévu à l'article ci-dessus :

1° S'il est propriétaire d'un autre local vacant correspondant à ses besoins et à ceux des bénéficiaires du droit de reprise ;

2° S'il est propriétaire d'un autre local correspondant à ses besoins et à ceux des bénéficiaires du droit de reprise, dont il peut reprendre possession par application des alinéas 1°, 2°, 3°, 5° et 8° de l'article 15 ou de l'article 16 ci-dessus.

TITRE IV.

INFRACTIONS ET PÉNALITÉS.

ART. 21. — Tous accords ou conventions, même indirects, déposés par le bailleur à l'occasion d'une location, en vue de dissimuler les exigences dudit bailleur, tels que ceux ayant stipulé un montant excessif des charges locatives ou d'une remise d'argent ou de valeurs ou une partie d'objets mobiliers, seront déclarés nuls et de nul effet par la juridiction compétente même s'ils ont reçu un commencement d'exécution antérieurement à la mise en vigueur de la présente loi. Il en sera de même si les avantages exigés, autres que ceux représentant une juste rémunération du service rendu, l'ont été au profit d'une personne autre que le bailleur.

ART. 22. — Les majorations illicites de loyers, l'exigence de charges indues sous quelque forme que ce soit et l'exercice illégal du droit de reprise constituent des délits punis d'une peine d'un à trois mois d'emprisonnement et d'une amende de 25 000 à 250 000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement.

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES.

ART. 23. — Les loyers sont quérables sauf stipulations contraires du bail précisant un mode de paiement à une adresse déterminée.

ART. 24. — Toutes les contestations relatives à l'application de la présente loi, à l'exception de celles concernant les décisions des commissions instituées par les dispositions des articles 4 et 6 ci-dessus, sont de la compétence de la juridiction de première instance de droit moderne.

La juridiction compétente est celle de la situation de l'immeuble.

ART. 25. — Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public ; toutes clauses ou conventions contraires sont réputées nulles de plein droit. Toutes dispositions contraires, et notamment le décret n° 63.035 du 13 février 1963, sont abrogées.

ART. 26. — La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Nouakchott, le 5 juin 1967.

MOKTAR OULD DADDAH.