

CIRCULAIRE

La tendance à une hausse continue du coût des loyers qui contribue à l'effritement du pouvoir d'achat des classes moyennes du Sénégal a amené le législateur, à travers l'article 572 de la loi n°66-70 du 13 juillet 1966 portant deuxième partie du Code des Obligation Civiles et Commerciales à décider que « tous les loyers à usage d'habitation sont à prix réglementé ».

Pour la mise en oeuvre de cette prescription légale, les décrets n°77-527 du 23 juin 1977, relatif au montant du loyer des locaux à usage d'habitation et n°81-683 du 7 juillet 1981 portant fixation des éléments de calcul de ce loyer sont intervenus pour :

- réglementer le fonctionnement des commissions d'évaluation des sols (commissions régionales et commission nationale de contrôle des opérations immobilières) ;
- fixer le plafond des valeurs locatives;
- et déterminer la valeur du mètre carré de terrain nu et de terrain bâti.

Lesdits textes permettent à la partie qui conteste le classement d'un immeuble ou le montant du foyer tel qu'il résulte de l'application des barèmes qu'ils ont établis de saisir, conformément aux prescriptions de l'article 567 du COCC, le tribunal régional compétent.

Les mêmes textes, plus précisément le décret n° 81-609 du 17 juin 1981 (portant modification de l'article 12 du décret n°77-527 du 23 juin 1977 précité), ont donné au Directeur des Domaines ou à ses représentants la compétence en matière de contrôle des loyers avec la possibilité d'intervenir auprès du juge des loyers pour faire calculer la valeur locative légale de tout local à usage d'habitation donné à bail.

Par la suite, la loi n°81-21 du 25 juin 1981 a défini le cadre global de la répression de la hausse illicite du loyer des locaux à usage d'habitation et le décret n° 81-1034 du 26 octobre 1981 portant application de ladite loi a fixé les règles de mise en oeuvre de la procédure à suivre en donnant la possibilité aux parties, en cas de contestation du loyer, de saisir le juge des loyers ou l'Administration fiscale.

Il faut préciser qu'en application des dispositions de l'article 568 du COCC et de l'article premier du décret n° 81-1034 du 26 octobre 1981 susvisés, le contrôle de la hausse illicite des loyers s'applique aux locaux suivants :

- locaux à usage à usage d'habitation ;
- locaux à usage professionnel, sans caractère commercial, industriel ou artisanal ;
- locaux pris en location par les personnes morales de droit public pour y installer des services ou des agents ;
- locaux pris en location par les personnes morales exerçant une activité désintéressée ;
- locaux pris en location par des entreprises commerciales, industrielles ou artisanales pour y installer exclusivement des bureaux ;
- locaux pris en location par des entreprises commerciales, industrielles ou artisanales à usage exclusif d'habitation pour leur personnel.

La présente circulaire a pour objet de préciser les infractions à la réglementation des loyers et de définir les modalités de l'intervention de l'Administration fiscale en matière de contrôle des loyers.

I - COMPETENCES DE L'ADMINISTRATION FISCALE

Les requêtes portant sur les infractions de hausse illicite des loyers peuvent être adressées :

- au Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre ou à ses représentants,
- ou au juge des loyers

A l'analyse des dispositions de l'article 76 de l'arrêté n°009551MEFIDGID en date du 19 février 2007 portant organisation de la Direction Générale des impôts et des Domaines, les Chefs des Centres des services fiscaux sont les représentants du Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre dans leur circonscription territoriale et recevront, à ce titre, les requêtes adressées à ce dernier.

Dans l'exercice de cette compétence, les Chefs de Centre seront amenés à effectuer, au nom et pour le compte du Directeur de l'Enregistrement, des Domaines et du Timbre les actions ci-après :

- Intervenir auprès du juge des loyers pour faire calculer la valeur locative légale de tout local loué entrant dans le champ d'application de la réglementation des loyers ;
- Constater les infractions à la réglementation des loyers ;
- S'associer à l'exercice de l'action publique en cas de poursuites judiciaires avec possibilité de déposer des conclusions ;
- Recevoir les PV dressés par les autres agents assermentés dans le mois de leur rédaction ;
- Opérer des transactions sur les amendes ;

II - PROCEDURE D'INSTRUCTION DES DOSSIERS

L'exercice de la mission de contrôle des loyers, bien que soumis par les textes à la responsabilité du Directeur des Domaines, révèle des implications domaniales, cadastrales et fiscales, et recèle des incidences avantageuses pour l'Administration au regard des informations que l'exploitation des requêtes des locataires comporte. Il importe dès lors de prendre en compte cette donnée dans la réorganisation des structures actuelles de la DGID, en adoptant les mesures ci-après :

1) - **l'institution d'une cellule de contrôle des loyers** au niveau de chaque centre des services fiscaux chargée de recueillir les réclamations des parties dans le cadre de procédures contentieuses engagées.

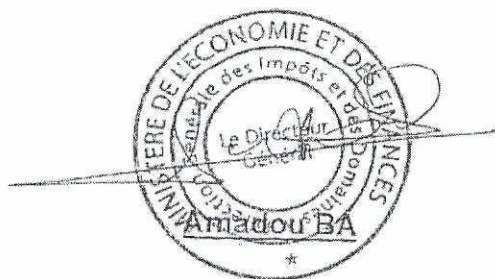
2) - **l'organisation de la procédure de saisine du Chef de Centre territorialement compétent** qui est effectuée à travers un formulaire type établi suivant le modèle ci-joint à remplir au vu de la demande manuscrite du requérant, comprenant tous les renseignements permettant la localisation de l'immeuble loué, l'identification du bailleur et le montant du loyer, ainsi que le NINEA éventuellement ; un contrat de bail écrit et/ou une quittance du loyer acquitté sera exigé comme pièce justificative préalable à l'instruction de la demande. Ce formulaire sera reproduit en trois exemplaires et transmis par le Chef de Centre simultanément :

* au **Chef du bureau du recouvrement** aux fins de consignation à la table des baux et de perception des droits d'enregistrement dus ou éludés par le locataire au titre de la location verbale ou des baux écrits ;

* au **Chef du bureau de la fiscalité** aux fins de contrôle de la fiscalisation des revenus du bailleur à l'impôt sur le revenu et de l'immeuble à la contribution foncière des propriétés bâties ;

* au **Chef du bureau du cadastre** pour ce qui concerne l'expertise et la détermination de la valeur locative de l'immeuble sollicitées.

Une application stricte de ces mesures est attendue de la part de tous les intéressés.



P. J

- *Formulaire de demande d'évaluation.*

AMPLIATIONS

- *MEF à titre de compte rendu;*

- *DCI, pour suivi.*