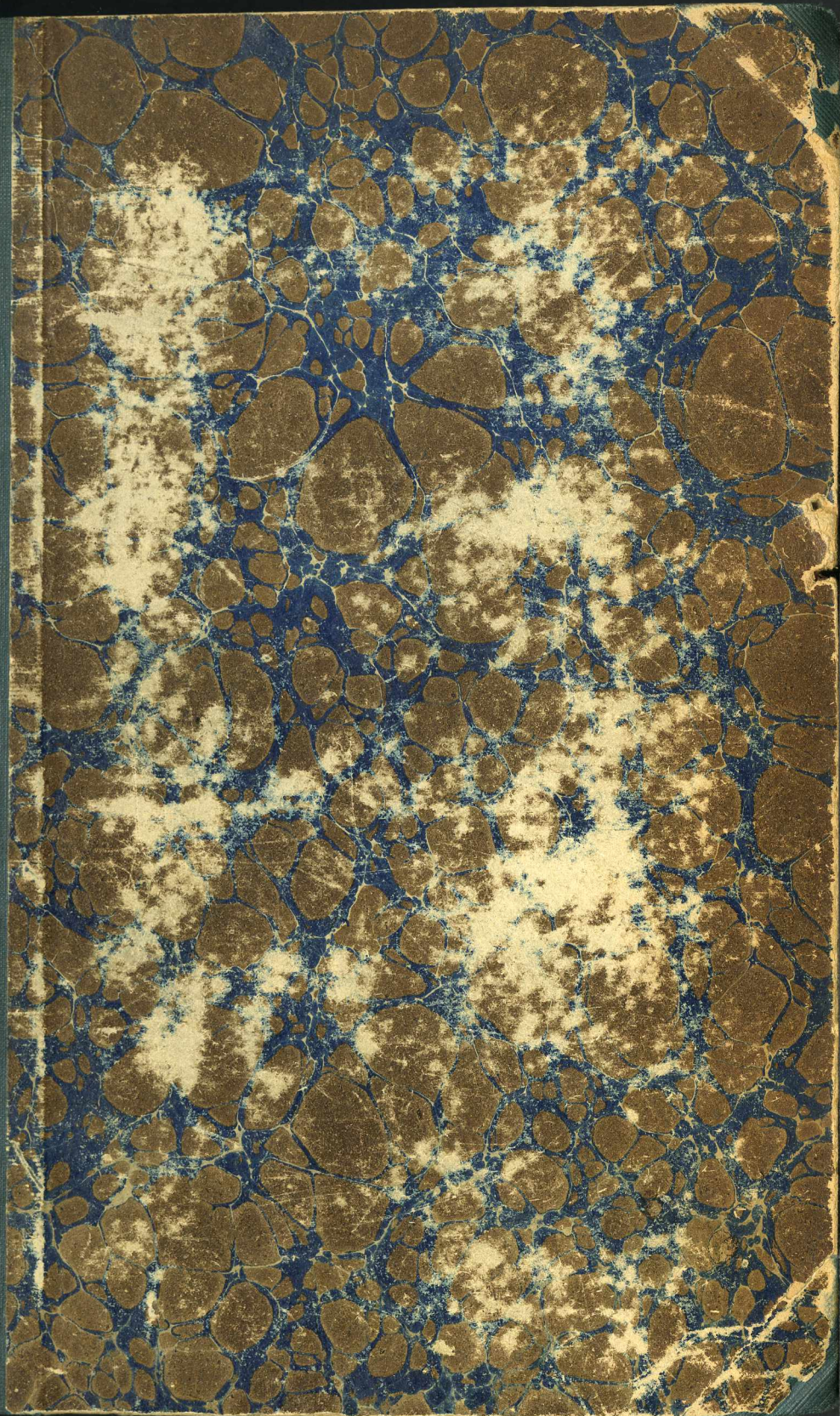


Politikai
röpiratok.

125.



Pest szabályrendeletek

STATUTS DE LOCATION

ARRÊTÉS PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE PEST, ET APPROUVÉS PAR LE MINISTRE DE L'INTÉRIEUR DU ROYAUME DE HONGRIE

POUR LA VILLE DE PEST ET LA BANLIEUE.

125
1084

VALABLES DU 1^r JANVIER 1869.

TRADUITS DU HONGROIS

PAR

ETIENNE TAKÁCS,

FONCTIONNAIRE DE L'ACADÉMIE HONGROISE DES SCIENCES.

4.

EN VENTE CHEZ

M. EGGENBERGER,

LIBRAIRE A PEST, 5, PLACE DES FRANCISCAINS.

Prix 20 kr.

*T. Uchász György úrnak,
szülője jelsz. a fordítás'*

DE BALLAGI GÉZA.

Pest, 1869. Imprimerie de la société „Athenæum.“

[Handwritten signature in cursive script, likely belonging to Géza Ballagi, written in dark ink.]

Egy pár szó előre.

A napokban két francia ismerősöm felszólított, hogy számukra a sz. kir. Pest városa által közzé tett új „L a k b é r l e t i s z a b á l y o k a t” francia nyelvre fordítsam le.

Én az ő példányaikon kívül néhány példányt e l a d á s r a is nyomattam, mire azonban csak az ő figyelmeztetésök, illetőleg kérésök folytán határoztam el magamat.

Azokra nézve egyébiránt, kik e szabályokat magyar és német nyelven is óhajtának birni, megjegyzem, hogy a magyar és német példány, külön-külön 5 kr. a városháznál a gazdasági hivatalban (földszint balra) kapható.

Pesten, augusztus hóban 1869.

Takács István,

magy. t. akadémiai tisztviselő.

Egy pár szó elöre.

A napokban két francia ismerősem írt nekem, hogy
azoknál a sz. kir. Postánál kérek tőle, hogy
lejt az a helyek etc. francia nyelvű fordításom is.
Én az a példányon kívül néhány példányt is adtam
in nyomtatott, mire azonnal csak az a legelőször
illendő kéresek folyton folytatnom el magam.
Azoknál névvel együtt kik a szabályokat magam
és német nyelvűen is általánosan bírok megírni, hogy
magyar és német példány, külön-külön is ki a törvények
a szabadsági hivatalban (oldalszám) kapjunk.
Ezen, augusztus hóban 1869.

Erősen, augusztus hóban 1869.

Statuts de location.

Pour la ville de Pest et la banlieue les statuts de location suivants ont été arrêtés :

§. 1.

Année de location.

L'année de location commence le 1^r de février.

§. 2.

Trimestre de location.

Les trimestres commencent et finissent respectivement : le 1^r de février, le 1^r de mai, le 1^r d'août et le 1^r d'octobre. On compte les semestres et les trois trimestres aussi d'après ces trimestres.

Pour des logements, pris pour l'été, la saison d'été commence le 1^r de mai et finit le dernier du moi d'octobre.

§. 3.

Le loyer se paie d'ordinaire par trimestres et d'avance, même pour les localités pour lesquelles le temps de congé a été fixé au-delà de trois mois.

§. 4.

Terme de paiement.

Le loyer doit être payé le premier jour du trimestre, jusqu'à six heures du soir.

§. 5.

Arrhes.

Lorsqu' on prend un logement, il faut donner comme arrhes au moins cinq pour cent du loyer annuel ; et par cette avance le contrat est considéré comme légalement conclu.

§. 6.

Terme du congé.

Le terme du congé est d'ordinaire un trimestre.

Cependant le terme du congé est de six mois dans les circonstances suivantes :

- a) pour tout logement qui surpasse le loyer de 1000 florins ;
- b) pour les localités suivantes de 600 florins et au-delà de cette somme :
 - aa) pour les magasins donnant sur la rue ou sur la cour ;
 - bb) pour les comptoirs d'agence et de commerce ;
 - cc) pour les localités de vente, louées au-dessus du rez-de-chaussée, pour les ateliers de fabrication et d'autre genre et pour tous les appartements y-attachant et appartenant à la même location ;
 - c) sans égard au montant du loyer :
 - aa) pour les hôtels,
 - bb) pour les cafés,
 - cc) pour les auberges,
 - dd) pour les boulangeries, et pour tous les logements, magasins, écuries, caves, greniers et autres appartements y-attachant et appartenant à la même location.

Le terme du congé est d'une année : pour les instituts de l'instruction publique, pour les instituts de l'autorité, pour les instituts de bienfaisance autorisés ou privés ; pour les pharmacies et pour toutes les localités y-attachant et appartenant à la même location, -- sans égard au montant du loyer.

§. 7.

Si l'on a pris, dans la même maison, au même temps ou plus tard deux au plus de localités, p. ex. un logement, un magasin etc. et que le terme du congé de ces localités louées soit différent : dans ce cas le terme du congé, qui a été arrêté pour la localité jouissant du plus grand terme de congé, sert de point de départ pour toutes les localités

§. 8.

Le congé est à donner et à prendre tant par le propriétaire que par le locataire, le quatorzième jour du trimestre, jusqu'à midi.

§. 9.

Exception.

Cependant si le loyer n'a pas été payé, le propriétaire a le droit de donner le congé même au-delà de ce terme, et si le loyer n'avait pas été payé même le dernier jour du trimestre courant, dans ce cas le bail est, à la fin du trimestre, considéré comme échu, sans congé préalable, même pour les localités pour lesquelles un plus long terme du congé est fixé, et le locataire est tenu, sur l'invitation du propriétaire, de déménager immédiatement, même au cas où le déménagement aurait lieu au trimestre commençant le 1^r de février.

§. 10.

Temps régulier du déménagement.

Le congé doit être fait d'ordinaire de manière à ce que le déménagement se fasse le 1^r de mai, le 1^r d'août et le 1^r de novembre; mais quant au trimestre commençant le 1^r février, le déménagement, à l'exception du cas prévu dans l'art. 9, ne peut pas avoir lieu.

§. 11.

C o n g é.

Le congé se fait à l'amiable ou par la voie judiciaire.

§. 12.

A l'amiable.

Dans le cas d'un congé à l'amiable, il faut que la partie qui a donné le congé, prenne un certificat écrit de la partie adverse.

Le congé à l'amiable peut aussi avoir lieu en présence de deux témoins, qui doivent donner un certificat écrit du congé. L'un de ces témoins peut être le concierge ou même sa femme.

§. 13.

Par la voie judiciaire.

Le congé par la voie judiciaire a lieu de manière à ce que ceuli qui donne le congé, présente une instance écrite à la justice, dans laquelle il indique avec précision le temps où le déménagement doit

avoir lieu, et en même temps il demande la remise en main d'un des exemplaires de son instance à la partie adverse.

Cette instance doit être présentée en autant d'exemplaires, qu'il en revienne un à celui qui donne le congé, et à tous ceux à qui on le donne.

Cette instance peut être présentée jusqu'à midi du dixième jour du trimestre au plus tard, et doit être remise en main jusqu'à midi du quatorzième jour du trimestre au plus tard; l'instance présentée plus tard doit être refusée immédiatement et la remise en main retardée n'a pas de validité légale.

La justice fait remettre en main l'instance, présentée en son temps, à la partie adverse, et ordonne à celle-ci que, si elle avait des observations à faire contre le congé, de les présenter à la justice pendant les 14 jours, comptés de la remise en main de la décision du congé, sans cela le congé serait considéré valable, et le terme arrivé, sur la demande de celui qui a donné le congé, le déménagement serait exécuté par la justice.

La décision en matière du congé doit être remise sans retard, par la justice, à la partie à laquelle on a donné le congé.

Si la partie à laquelle la décision du congé doit être remise, n'était pas à trouver dans sa demeure, alors, il faut l'afficher à sa porte, en présence de deux témoins.

La remise en main des instances de congé est reconnue sur le premier exemplaire.

§. 14.

Observations contre le congé.

Si l'on a présenté des observations, en son temps, contre le congé donné, le jour est fixé pour les juger, et en appliquant les règles du procédé sommaire et verbal, l'affaire doit être décidée en tout cas, par un arrêt formel et avant l'arrivée du terme de déménagement.

§. 15.

Le terme du congé échu, le locataire est tenu de quitter le logement dont on lui avait donné le congé, sans cela il est responsable de tous les dommages et frais, occasionnés par le retard, non seulement envers le propriétaire, mais aussi envers le locataire qui devait lui succéder.

Si le locataire se refusait à quitter le logement à l'arrivée du terme du déménagement, l'ordre du déménagement doit être requis de la justice.

§. 16.

Conséquence du congé à l'amiable.

Dans le cas d'un congé à l'amiable, le donneur du congé peut requérir l'arrêt relatif à l'ordre du déménagement par la voie du procédé sommaire et verbal.

§. 17.

Conséquence du congé par la voie judiciaire.

En conséquence du congé par la voie judiciaire, et contre lequel la partie adverse n'a pas fait de difficultés, le donneur du congé peut requérir, à l'arrivée du terme du déménagement, l'exécution immédiate de celui-ci et la justice délègue, pour effectuer le déménagement, un de ses membres dont le devoir est, lorsqu'il en a reçu l'ordre, de se rendre de suite sur les lieux, et — excepté le cas prévu dans le dernier alinéa de l'art. 20 — de faire évacuer le logement aux dépens de la partie adverse, sans prendre en considération aucune objection.

§. 18.

Si en conséquence des observations faites contre le congé par la voie judiciaire, des débats judiciaires ont eu lieu sur la validité du congé, l'arrêt judiciaire sert de base, et si le congé avait été déclaré valide par l'arrêt judiciaire, le déménagement doit être effectué par l'exécution de celui-ci.

§. 19.

Responsabilité du membre de la justice.

Tout retard dans le congé et dans le procédé judiciaire occasionné par la justice, entraîne avec soi la responsabilité et les dédommagements.

§. 20.

A c c o r d.

Si après le congé, les parties sont tombées d'accord, et que par consentement réciproque elles ont renoncé au congé, alors, dans le cas du congé à l'amiable, le certificat du congé doit être rendu à celui qui l'a délivré, ou si le congé avait été donné en présence de témoins, alors, il faut prendre un certificat, signé par deux témoins, et si c'est possible, par les mêmes qui ont alors servi de témoins.

Dans le cas du congé par la voie judiciaire, la partie qui a requis le congé judiciaire, est tenue d'avertir de cet accord la justice,

laquelle le porte à la connaissance de la partie adverse, et en même temps elle déclare par décision, que le congé donné antérieurement a cessé d'avoir une validité légale pour celui qui l'a donné.

Cette décision sert de sauvegarde contre l'ordre du déménagement que la partie adverse aurait pu avoir obtenu frauduleusement de la justice, et dans le cas où une telle décision serait présentée, le membre de la justice, délégué pour effectuer le déménagement, au lieu de l'effectuer, mande immédiatement toutes les deux parties devant la justice.

§. 21.

Procédé de la justice.

Dans tous les cas du congé ou du déménagement, la partie qui veut se servir de documents ou de témoignages, est obligée de prendre avec elle ceux-ci pour les débats fixés, sans cela son appui sur ceux-là ne serait pas pris en égard, de même que tout remède de droit n'a lieu, pendant l'exécution, que hors de possession.

La justice sera en permanence dans le temps du déménagement pour décider sur de semblables affaires, et elle les jugera sans retard et hors de tour.

§. 22.

Devoir du locataire envers les personnes qui veulent examiner les localités à louer.

Le locataire est obligé de laisser entrer, tous les jours, dans les localités pour lesquelles le congé a été donné, les personnes qui veulent conclure un bail, jusqu'à ce que celles-là soient louées, et à cet effet, s'il ne se tenait pas à la maison pendant toute la journée, il est tenu d'avoir soin que les localités puissent être visitées le matin de dix heures à midi, et après-dîner de deux à quatre heures; dans le cas où le locataire n'observât pas cette règle, même après un avertissement préalable, le propriétaire a le droit de faire ouvrir les localités en présence de deux témoins et aux dépens du locataire.

§. 23.

Terme de l'emménagement.

Le locataire a le droit de commencer l'emménagement dans les localités louées, des 8 heures du matin du premier jour ouvrier du trimestre, et l'ancien locataire est également obligé de commencer le déménagement de sorte que, sans égard à la grandeur du logement, au-

moins une chambre soit vidée et puisse être remise le même jour. Par conséquent un logement consistant en une seule chambre doit être vidé entièrement le jour du déménagement, un logement au-dessous de 3 chambres doit être vidé dans les 3 jours, et même la moitié le jour du déménagement, et l'autre partie jusqu'au troisième jour du trimestre; un plus grand logement doit être vidé dans les 6 jours, la moitié dans les 3 jours et l'autre partie jusqu'au sixième jour du trimestre.

Quant aux localités pour lesquelles le congé a été fixé à 6 mois ou à une année, le déménagement doit être commencé également au temps cité plus haut, et doit être continué sans interruption, et il faut qu'on le termine, même pour les plus grandes localités, le sixième jour du trimestre au plus tard.

§. 24.

Devoir du propriétaire pour la remise des localités louées.

Le propriétaire est obligé de remettre les localités louées au locataire, dans le temps fixé de l'emménagement et dans un état acceptable.

S'il ne remplit pas ces devoirs, le locataire a le droit de faire constater les défauts par l'examen judiciaire qu'il lui faut requérir dans les trois jours à compter du temps de l'emménagement, et de couvrir les frais trouvés nécessaires en suite de cet emménagement, et d'exiger leur remboursement du propriétaire, y compris les frais de l'examen judiciaire.

§. 25.

Devoir du locataire à cet égard.

Le locataire est tenu d'entretenir les localités louées, propres et en bon état, et la location échue, de les remettre également propres et en état acceptable.

§. 26.

Réparations.

La réparation que le locataire a fait opérer, soit à l'égard de l'élégance soit à celui de la commodité, à l'intérieur ou à l'extérieur des localités louées, dans les portes, fenêtres ou planchers, deviennent, sans dédommagement, la propriété du maître de la maison à l'occasion du déménagement, excepté dans le cas où à cet effet, entre le propriétaire et le locataire, un accord particulier ait été fait; par contre, le locataire est responsable de tous les dommages que lui-même ou sa

famille feraient par inadvertance ou inattention, et dans ce cas il est obligé de livrer des dédommagements.

§. 27.

Changements du logement.

Les portails, — en observant rigoureusement les arrêtés de l'autorité, — ne peuvent être placés qu'avec l'assentiment préalable du propriétaire; quant aux enseignes, elles ne peuvent être placées, soit à l'intérieur soit à l'extérieur de la maison, à l'exception d'un accord particulier, que dans la grandeur et à l'endroit indiqués par le propriétaire, le locataire étant obligé, lorsqu'il les ôte, de remettre tout dans son ancien état.

Les conduits de gaz ne peuvent être posés également qu'avec l'assentiment préalable du propriétaire, dans les localités louées.

§. 28.

L'assentiment préalable du propriétaire est nécessaire pour les changements.

Les murailles ne peuvent être démolies ou percées, les portes ou les fenêtres ne peuvent être murées, et en général, quel changement que ce soit ne peut avoir lieu qu'avec l'assentiment préalable du propriétaire, et en observant rigoureusement les statuts de bâtisse en vigueur.

§. 29.

Devoir du locataire de déclarer l'usage des localités louées.

Le locataire est tenu de déclarer en faisant le bail, quel usage il veut faire des localités à louer.

§. 30.

Sous-location.

On ne peut remettre les localités louées à une autre personne entre les termes, qu'avec l'assentiment préalable du propriétaire.

Dans cette circonstance, le premier locataire reste en tout cas responsable, jusqu'à l'échéance du terme du plus proche congé, excepté s'il était clairement dispensé, par le propriétaire, de cette responsabilité, et à cet effet, le propriétaire peut lui demander une garantie, s'il la juge nécessaire.

De reste tous les droits et obligations du premier locataire retombent immédiatement sur le locataire entrant entre les termes.

§. 31.

Usage des localités.

En tant que le locataire, même après un avertissement, ne renoncât pas à un usage contraire à l'art. 29 d'une localité quelconque, le propriétaire peut le forcer de déménager dans les 14 jours, et dans le cas où la localité louée ou une de ses parties fût sous-louée à des femmes publiques ou à des individus exerçant une occupation qui pourrait être périlleuse pour la sûreté de la personne ou de la fortune, le propriétaire a le droit de défendre l'emménagement à un pareil sous-locataire, ou, s'il avait déjà emménagé, de demander son déménagement immédiat, et dans le cas de résistance, de le faire opérer par la voie sommaire de la police de la ville. Dans ces cas, le locataire reste responsable du montant du loyer envers le propriétaire.

§. 32.

Droit de saisie en premier lieu du propriétaire.

Le propriétaire a le droit légal de saisie en premier lieu, pour des dettes arriérées du loyer à partir du semestre précédant le trimestre courant, sur tous les objets trouvés dans les localités louées, sauf à observer les limites citées dans l'art. 36.

Un pareil avantage lui revient pour la bonification des dommages causés, pendant le bail, dans les localités louées, sauf également à observer les limites citées dans l'art. 36.

§. 33.

Doit de retenue du propriétaire.

Jusqu'à ce que le loyer ne soit payé et que les dommages, qui auraient pu être causés, ne soient couverts, le propriétaire a le droit de retenir en gage tous les effets trouvés dans les localités louées, jusqu'à son entière satisfaction.

§. 34.

Procès de location et justice compétente.

Les procès concernant le loyer ou autres prétensions surgissant de la location, doivent être jugés et expédiés par la justice avec la plus grande diligence, par la voie sommaire et la plus courte qui ait cours selon les lois, et tout remède de droit n'a lieu que hors de possession.

Tous les procès de ce genre doivent être intentés, sans égard au séjour ou domicile de la partie accusée, devant la justice compétente de la ville de Pest.

§. 35.

Terme du congé pour les baux mensuels.

Pour les chambres louées par mois, et pour tous les baux mensuels, le congé est fixé à 14 jours.

En conséquence, le locataire est tenu de déménager le quatrième jour à compter du jour du congé.

§. 36.

Obligations du sous-locataire.

Si le locataire est resté en arrière avec son loyer, le sous-locataire d'une chambre par mois ou d'une localité quelconque est tenu, sur le simple avertissement du propriétaire, de payer son loyer arriéré de même que son loyer futur au propriétaire; dans le cas contraire, le droit de retenue et celui de saisie en premier lieu du propriétaire, s'étend aussi sur la propriété du sous-locataire jusqu'au montant de la somme qui aurait dû être payée par le sous-locataire à partir du jour de l'avertissement: en même temps, le propriétaire a le droit aussi de donner congé immédiatement à un semblable sous-locataire, et dans ce cas, celui-ci est tenu de déménager dans les 3 jours à compter de la donation du congé.

§. 37.

Les concierges qui, en cette qualité, ont un logement ou un paiement, sont considérés comme domestiques, et les présents statuts de location ne s'étendent pas aux appartements occupés par eux.

§. 38.

Droit de contrat.

Par les présents statuts le droit de contrat n'est limité pour personne.

§. 39.

Mise en vigueur des statuts.

Les présents amendements des statuts de location, arrêtés par les autorités, entrent en vigueur immédiatement après avoir reçu l'approbation du gouvernement.

§. 40.

Pour les baux de location qui ont été conclus avant la mise en vigueur des présents statuts, et qui écherront après la mise en vigueur de ceux-ci, de même que pour les baux écrits ou verbaux, et pour les congés qui ont été conclus ou faits sur la base des statuts de location mis en vigueur le 1^r d'octobre 1868, l'échéance des trimestres sera comptée selon l'article 2 des présents statuts; par conséquent le trimestre de la Chandeleur — selon l'usage antérieur — commencera le 1^r de février, celui de la Saint-Jacques le 1^r d'août, et celui de la Saint-Michel le 1^r de novembre.

Fait à Pest dans l'assemblée générale de la municipalité, le 23 décembre 1868.

Mis au greffe par

Joseph Áldássy,
greffier.

Aloïs Gamperl,
maire-substitut.

Ministère de l'intérieur du royaume de Hongrie.

N^o. 24904.
1868.

Les présents statuts sont approuvés.

Bude, le 30 décembre 1868.

Baron B. de Wenckheim.

Pour les deux de location qui ont été conclus avant la mise en
 vigueur des présents statuts, et qui échiront après la mise en vigueur
 de ceux-ci, de même que pour les deux écrits ou verbaux, et pour les
 cédés qui ont été conclus ou faits sur la base des statuts de location
 mis en vigueur le 1^{er} d'octobre 1868, l'Administration des finances sera
 comptée selon l'article 2 des présents statuts; par conséquent le mi-
 nistre de la Chancellerie — selon l'usage antérieur — commencera le
 1^{er} de février, celui de la Saint-Jacques le 1^{er} d'août, et celui de la
 Saint-Michel le 1^{er} de novembre.
 Fait à Paris dans l'Assemblée générale de la municipalité, le 22
 décembre 1868.

Joseph Albesay
 Alois Gampert

Ministère de l'intérieur du royaume de Hongrie
 No. 24904
 1868
 Les présents statuts sont approuvés.
 Buda, le 30 décembre 1868.

Baron B. de Wenckheim

