

- 2°/ une épreuve écrite d'arithmétique (coeff. 2);
- 3°/ une interrogation écrite sur l'organisation administrative et financière du Togo (coeff. 1);
- 4°/ une interrogation écrite sur la législation fiscale locale (coeff. 2).

Art. 24. — Les modalités d'organisation et le programme des épreuves des concours institués aux articles précédents sont fixés par arrêté conjoint du Ministre des finances et du Ministre de la fonction publique.

Les épreuves sont notées de 0 à 20.

Toute note inférieure à 7 est éliminatoire.

Une note unique d'écriture et de présentation de 0 à 20 avec coefficient 1 est attribuée à l'ensemble des épreuves.

Le nombre minimum des points exigés pour l'admission au concours direct est 130.

Art. 25. — Les candidats admis dans le cadre des agents d'assiette sont nommés au 1^{er} échelon du grade d'agent de 2^e classe. Ils accomplissent un stage conformément aux dispositions du titre III de la loi n° 58-66 du 1^{er} décembre 1958 et du titre II, chapitre III du décret n° 61-61 susvisés.

CHAPITRE III Dispositions transitoires

Art. 26. — Compte tenu des dispositions transitoires du titre X de la loi n° 58-66 du 1^{er} décembre 1958 et des deux décrets n° 61-61 et n° 61-62 susvisés, pourront être intégrés au nouveau cadre des agents des cadres locaux et des agents permanents en service aux contributions directes, dont la qualification professionnelle aura été reconnue suffisante et qui auront satisfait en outre à un examen professionnel et de culture générale, spécialement destiné à eux par un arrêté conjoint du Ministre des finances et du Ministre de la fonction publique.

Pourront également être intégrés dans le cadre des agents d'assiette, sur leur demande et après avis du Ministre des finances, les fonctionnaires appartenant à l'ancien cadre supérieur des commis des services administratifs, financiers et comptables du Togo ou d'autres Etats en service aux contributions directes, à la date de publication du présent décret, et qui en raison de leur qualification professionnelles, seront reconnus de niveau équivalent.

TITRE V Dispositions diverses communes

Art. 27. — Le nombre des fonctionnaires de chacun des cadres régis par le présent décret, qui sont susceptibles d'être placés en position de détachement ou de disponibilité, ne peut excéder 10% de l'effectif total de chaque cadre.

Art. 28. — En application des dispositions de l'article 49 du décret d'application du statut général de la fonction publique togolaise, pourront également, sans considération de la condition d'âge, être intégrés dans les divers cadres régis par le présent décret, les fonctionnaires et agents permanents, auxiliaires ou

contractuels du service des contributions directes, comptant au moins cinq ans de services effectifs et qui auront satisfait aux concours professionnels prévus aux articles 10, 16 et 23 ci-dessus.

Les candidats qui auront effectué avec succès un stage de perfectionnement dans une direction des impôts de France ou à l'école nationale des impôts de Paris ou dans un établissement similaire bénéficieront d'une bonification de 1/5^e des points obtenus.

Les dérogations qui précèdent sont valables exclusivement pour le premier concours professionnel qui sera organisé à compter de la date de publication du présent décret au **Journal officiel** de la République togolaise.

Art. 29. — Le Ministre de la fonction publique, le Ministre des finances et des affaires économiques et les Ministres intéressés sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au **Journal officiel** de la République togolaise.

Fait à Lomé, le 22 décembre 1961

S. E. OLYMPIO.

Par le Président de la République :

Le Ministre de la Fonction publique,

P. AKOUÉTÉ.

Le Ministre des Finances et des Affaires économiques,

H. D. Coco.

DECRET N° 61-121 du 22 décembre 1961 portant réglementation des loyers des locaux d'habitation.

Le Président de la République,

Vu le décret du 8 mai 1938 portant réglementation des loyers d'habitation, rendu applicable au Togo par décret du 13 mai 1942;

Vu les décrets des 3 octobre 1940, 23 juin 1941, 30 décembre 1941 et 9 février 1942 modifiant ou complétant le décret précité du 8 mai 1938;

Sur la proposition du Ministre des Finances et des Affaires économiques;

DECRETE :

ARTICLE PREMIER. — Les dispositions du présent décret sont exclusivement applicables aux rapports entre bailleurs et locataires ou occupants des seuls locaux à usage d'habitation.

Elles ne s'appliquent pas aux rapports entre bailleurs et locataires ou occupants des locaux appartenant aux catégories ci-après :

- 1°) locaux à usage professionnel même sans caractère commercial ou industriel;
- 2°) locaux pris en location par une personne morale de droit public pour y installer des services ou des agents;
- 3°) locaux pris en location par des personnes morales exerçant une activité désintéressée, notamment par des associations déclarées et des syndicats professionnels.

Elles ne s'appliquent pas non plus 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 PREMIER

Détermination des loyers

A) Des Commissions d'évaluation

ART. 2. — Dès publication du présent décret, le Ministre des Finances et des Affaires économiques nommera par arrêté des commissions d'évaluation composées comme suit :

- un représentant du Ministre des Finances et des Affaires économiques, Président.
- un fonctionnaire désigné par le Ministre des Affaires sociales, membre,
- un ingénieur des Travaux publics, désigné par le Ministre des Travaux publics, membre,
- un architecte ou un représentant des entrepreneurs, membre,
- un représentant des propriétaires, membre,
- un représentant des locataires, membre.

Les trois derniers membres seront choisis parmi les candidats présentés par leurs associations ou syndicats s'il en existe et, à défaut, désignés par le Ministre des Affaires sociales.

Les commissions, lorsque leurs travaux concerneront des immeubles d'une Commune, s'adjoindront un Conseiller municipal de la dite Commune désigné par le Maire.

Les arrêtés de nomination préciseront le ressort de chaque commission.

ART. 3. — Dans un délai maximum de trois mois, à compter de la date de publication du présent décret, les commissions d'évaluation :

1°) fixeront par section la valeur au m² à retenir pour les terrains situés dans l'étendue de leur ressort en se référant aux données fournies par le Service des Domaines;

2°) établiront une classification des immeubles en catégories définies d'après la nature des constructions et leur degré de confort;

3°) fixeront pour chaque catégorie ainsi déterminée la valeur à neuf actuelle du mètre carré bâti, compte tenu du coût de construction, des intérêts du capital engagé au prorata de la durée normale de construction et, éventuellement, des honoraires d'architectes, le taux maximum des deux derniers éléments étant fixé comme suit :

intérêts intercalaires : 4% l'an

honoraires, d'architectes : 5% du coût de construction.

Les travaux des commissions d'évaluation seront approuvés par arrêtés conjoints du Ministre des Finances et des Affaires économiques et du Ministre des Affaires sociales.

Ces barèmes seront ensuite révisés tous les trois ans au 31 décembre pour les trois années suivantes.

B) Détermination des loyers

ART. 4. — A compter du mois qui suivra la publication des arrêtés approuvant les travaux de la commission, les loyers seront déterminés d'après les règles indiquées ci-après.

ART. 5. — Le montant maximum du loyer annuel est fixé à 12% de la valeur réelle de l'immeuble.

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

Sauf accord spécial entre les parties, le montant du cautionnement et des loyers à verser d'avance à titre de garantie ne peut excéder 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. 6. — La valeur réelle de l'immeuble comprend les éléments suivants :

a) La valeur du terrain, telle qu'elle ressortira au barème de la commission des évaluations, appliqué à une superficie de terrain qui ne pourra excéder 250% de la superficie bâtie au rez-de-chaussée.

En ce qui concerne les villas isolées avec jardin, la superficie réelle du terrain pourra être retenue en totalité, étant entendu toutefois que la superficie excédant 250/100 de la superficie bâtie ne sera décomptée que pour la moitié de sa valeur.

En aucun cas, le terrain ne pourra être compté pour une valeur supérieure au tiers de la construction telle qu'elle sera déterminée par application du paragraphe b du présent article et compte tenu des dispositions de l'article 7 ci-après.

b) La valeur de la construction calculée d'après la valeur au mètre carré bâti telle qu'elle aura été fixée par le barème de la commission des évaluations pour les immeubles de la catégorie considérée; le mètre carré de pièce fermée du bâtiment principal étant compté pour 100%.

— le m² de véranda ouverte pour 60%

— le m² de terrasse pour 50%

— le m² d'auvent et le m² de dépendances en matériaux définitifs situées en dehors du bâtiment principal pour 40%.

Le classement de l'immeuble dans telle ou telle catégorie du barème est fixé par accord entre le bailleur et le locataire ou, à défaut, selon la procédure prévue à l'article 13 ci-dessous.

ART. 7. — En ce qui concerne les immeubles dont la construction a été achevée antérieurement à l'entrée en vigueur du présent décret, la valeur de la construction déterminée conformément aux dispositions de l'article 6 (parag. b) ci-dessus, subira un abattement de 2% par année, à compter du 1^{er} janvier de la huitième année ayant suivi l'achèvement de la construction sans pouvoir dépasser 30%.

Si l'état de vétusté prononcé de l'immeuble ou son défaut d'entretien justifient un accroissement de l'abattement normal ou si, au contraire, son par-

fait état d'entretien ou des améliorations importantes justifient une diminution de ce même abattement, le pourcentage à retenir sera fixé par accord entre le bailleur et le locataire ou, à défaut, selon la procédure prévue à l'article 13 ci-dessous.

ART. 8. — En ce qui concerne les immeubles mixtes comportant une partie à usage commercial ou professionnel et une partie à usage d'habitation la valeur de l'immeuble définie aux articles 5 et 6 sera ventilée au prorata des superficies totales occupées respectivement par la partie à usage commercial ou professionnel et par la partie à usage d'habitation. Le loyer de la partie à usage d'habitation sera calculé sur la portion de la valeur réelle affectée à ladite partie, la partie commerciale restant soumise à la réglementation des locaux à usage commercial ou professionnel.

ART. 9. — En ce qui concerne les immeubles collectifs, c'est-à-dire ceux occupés par plusieurs locataires, le loyer, tel qu'il aura été déterminé par application des articles ci-dessus sera réparti au prorata de la superficie occupée par le logement dont chaque locataire a la disposition.

ART. 10. — Les loyers, tels qu'ils seront déterminés en vertu des articles précédents seront applicables, à compter du mois suivant la publication des arrêtés approuvant les travaux des commissions d'évaluation, aux locations visées par l'article 1^{er} du présent décret, même celles en cours, nonobstant toute clause ou convention contraire. Le bailleur sera tenu de rembourser les sommes perçues d'avance et excédant le montant du loyer autorisé par le présent décret.

Les loyers ainsi déterminés seront ensuite révisés tous les trois ans au 1^{er} janvier, en tenant compte des variations, en augmentation ou en diminution, de la valeur du terrain et de la valeur de la construction résultant de l'application du barème révisé au 31 décembre par la commission des évaluations.

ART. 11. — Avant perception du premier terme exigible le bailleur est tenu de remettre à tout locataire un décompte du modèle joint en annexe, daté et signé.

Ce décompte sera révisé tous les trois ans, au 1^{er} janvier, conformément aux dispositions de l'article 10 (2^e alinéa) ci-dessus.

L'acceptation verbale ou écrite de ce décompte par le locataire ne peut faire obstacle à une demande ultérieure de révision. Toute clause par laquelle le locataire s'interdirait d'avoir recours à cette révision sera réputée nulle et non avenue.

En cas de contestation avant le premier terme exigible le paiement dudit terme sera différé jusqu'à règlement du différent.

C) De la sous-location

ART. 12. — 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, si les locaux sous-loués n'ont pas été meublés par le locataire.

Lorsque des meubles en état correct et en qualité suffisante auront été fournis par le locataire, le

prix de sous-location ne pourra excéder de plus de 50% le montant du loyer.

Les sous-locations qui, antérieurement à la publication du présent décret, auraient été conclues à des prix supérieurs à ceux ainsi déterminés devront être ramenées aux prix autorisés.

D) Procédure

ART. 13. — Les contestations auxquelles pourra donner lieu ce décret sont, selon la situation de la compétence du Tribunal de 1^{re} instance de Lomé ou de l'une de ses sections détachées.

Toute contestation devra obligatoirement faire l'objet d'une tentative de conciliation devant le Président de cette juridiction ou le juge par lui délégué à cet effet. Ce magistrat pourra au cours de cette phase préliminaire désigner tout expert qui sera chargé de faire rapport sur toutes constatations techniques nécessaires.

TITRE II

Infractions et Pénalités

ART. 14. — 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 du présent décret. 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. 15. — Le bailleur convaincu d'avoir excédé le prix de location tel qu'il devrait être établi par application des dispositions du présent décret sera puni d'un emprisonnement de 1 à 10 jours et d'une amende de 1.000 à 18.000 francs ou de l'une de ces deux peines seulement. Le contrevenant sera, en outre, passible d'une amende civile égale au moins au triple et au plus au décuple de la majoration illicite. Les sommes indûment perçues seront remboursées.

Toutefois, si avant toute action judiciaire, le bailleur a spontanément offert de s'en remettre à une expertise amiable, il ne sera tenu qu'au remboursement des sommes indûment perçues, à l'exclusion d'autres sanctions.

ART. 16. — Tout preneur ou occupant convaincu d'avoir offert un loyer supérieur à celui résultant de l'application des dispositions du présent décret sera également puni des peines prévues à l'article 15 ci-dessus.

Les mêmes peines seront applicables à toute personne qui aura obtenu ou tenté d'obtenir des commissions, ristournes, rétributions ou récompenses ne correspondant pas à un service réellement rendu ou supérieures à celles en usage dans la profession. Les sommes indûment perçues seront restituées.

ART. 17. — Sera également puni de peines prévues à l'article 15, tout bailleur qui aura refusé de fournir à son locataire le décompte prescrit par l'article 11 ci-dessus.

ART. 18. — Le Ministère public pourra poursuivre d'office l'application des amendes civiles édictées dans le présent titre.

TITRE III

Dispositions diverses

ART. 19. — Les dispositions du présent décret sont d'ordre public; toutes clauses ou conventions contraires sont réputées nulles de plein droit. Toutes les dispositions réglementaires antérieures contraires sont abrogées.

ART. 20. — Les modalités d'application du présent décret seront réglées par arrêté du Ministre des Finances et des Affaires économiques.

Lomé, le 22 décembre 1961.

S. E. OLYMPIO

DECOMPTÉ DU LOYER DES LOCAUX

sis à . . . rue . . . n° . . . à étage
louée par M. . . à M. . .
Application du décret n° 61/ . . . réglementant les
loyers des locaux d'habitation.

A. Classements (Art. 3)

- 1° Terrain appartenant à la . . . à section.
— Valeur officielle au m² . . . francs.
2°) Construction classée à la . . . à catégorie
— Valeur officielle à neuf au m² . . . francs.

3°) Année de l'achèvement de la construction . . .

B. Surfaces réelles :

- 1°) du terrain . . . m².
2°) de la construction . . . m²

C. Surfaces corrigées

1°) Du terrain (art. 6 parag. a)

- a) surface réelle, jusqu'à 250% de la surface bâtie
au rez-de-chaussée . . .
b) 1/2 surface réelle, au-delà de 250% de la surface
bâtie au rez-de-chaussée . . .

Total . . .

2°) De la construction (art. 6 parag. b).

NATURE DES PIÈCES	SURFACE RÉELLE	COEFFICIENT	SURFACE CORRIGÉE
Pièces principales		1	
Véranda		0,6	
Terrasse		0,5	
Auvents		0,4	
Annexes		0,4	
Total			

D. Valeur de l'immeuble :

1°) Valeur du terrain :

(surface corrigée multipliée par valeur au m² sans pouvoir excéder 30% de la valeur de la construction).

2°) Valeur de la construction

(surface corrigée multipliée par valeur au m²) :

Valeur à neuf . . .

3°) Abattement de vétusté à déduire éventuellement :
(art. 7) 2% par an à compter de la huitième année
de la construction de l'immeuble, sauf entretien ex-
ceptionnel ou amélioration) . . .

Valeur à retenir . . .

E. Calcul du loyer

Pour l'immeuble entier

Pour partie de l'immeuble

Loyer annuel : (12% de
la valeur retenue ci-
dessus) . . . Fr

Loyer mensuel : (1/12 du
précédent) . . . Fr

Valeurs ci-contre au pro-
rata de la surface occu-
pée, soit . . . m²

Loyer annuel . . . Fr

Loyer mensuel . . . Fr

A . . . le . . . 19 . . .

Le Bailleur,

DECRET N° 61-122 du 27 décembre 1961 portant
ouverture du compte « Dépôts avec intérêts des
Etablissements publics et organismes d'intérêt gé-
néral ».

Le Président de la République

Vu la loi organique n° 60-29 du 5 août 1960 relative aux
lois de Finances et notamment son article 31;

Sur la proposition du Ministre des Finances et des Affaires
économiques;

Le conseil des ministres entendu,

DECRETE :

ARTICLE PREMIER. — Il est ouvert dans les écri-
tures du Trésorier-Payeur un compte intitulé : « Dé-
pôts, avec intérêts des Etablissements publics et Or-
ganismes d'intérêt général ».

Les établissements et organismes autorisés à dépo-
ser des fonds à ce compte seront désignés par ar-
rêté du Ministre des Finances et des Affaires éco-
nomiques.

ART. 2. — Le taux de l'intérêt de ces dépôts sera
celui servi par la Banque Centrale des Etats de
l'Afrique de l'Ouest au Trésor diminué de 0,50,
suivant des modalités qui seront au besoin précisées
par arrêté du Ministre des Finances et des Affaires
économiques.

ART. 3. — Le Ministre des Finances et des Affaires
économiques est chargé de l'exécution du présent