

application de la loi dans le temps

Par **demzo**, le **17/01/2007** à **23:26**

1-le 15 octobre 2003, Birane et Ousmane ont conclu par acte sous seing privé un de bail a usage d'habitation d'une durée de cinq ans. Le montant du loyer mensuel est fixé par les deux parties a 290 000 euro/mois.

Le 15 juin 2005, le législateur, qui a voulu mettre fin aux prix prohibitifs des bailleurs a fixé un plafond de 150 000 euro/mois pour un bail de cette nature. Dans la même loi figure une disposition selon laquelle "tout bail a usage d'habitation dont le montant dépasse 100 000 euro/mois doit faire l'objet d'un acte notarié a peine de nullité".

1-A quel montant le locataire doit-il payer les loyers qui restent à courir après l'entrée en vigueur de la loi en 2005?

2-le bail liant Ousmane et Birane est-il valable après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi ?

Par **mathou**, le **17/01/2007** à **23:31**

Bonjour,

Les membres du forum ne peuvent pas te répondre tant que tu n'apportes pas tes premiers éléments de réponse, en application de la charte du forum, point numéro 7, que tu as lue lors de ton inscription. Pour les inciter à répondre, ce serait sympathique de dire bonjour et de proposer tes éléments de réponse donc  Image not found or type unknown

Par **demzo**, le **18/01/2007** à **00:41**

je m'excuse vraiment!   j'étais pressé même si ça ne pardonne mon acte. Bonjour!

voici donc ce que j'en pense  Image not found or type unknown

pour la question 1 je pense que Ousmane doit payer 150 000 chaque mois du fait de l'application immédiate des lois.

oui ce bail est valable car le contrat a été signé avant promulgation de la nouvelle loi et

beneficie de la non retroactivité des lois.

:oops: :oops: :oops:

Meric d'avance et encore desolé 

Par **Camille**, le **18/01/2007** à **10:42**

Bonjour,

Ben, je dirais, dans un premier temps, qu'il faudrait vérifier si les lois sont les mêmes au Sénégal et en France.

A supposer que oui, je suis d'accord pour la première question.

Pour la deuxième aussi mais j'attendrais de lire ce qu'il y a dans les décrets d'application.

Mais, cela dit, quand on en est à payer un loyer de 290 000 euros par mois - a fortiori au Sénégal - où je suppose que les niveaux de loyers y sont globalement inférieurs qu'en France, le respect des lois, vous savez...))

A moins qu'il ne s'agisse d'euros CFA ? 

Par **demzo**, le **18/01/2007** à **12:05**

Merci camille.

les systeme juridique francais est la bas meme de notre systme juridique,sinan j'ai dit euro mais c'est cfa en fait,comme je m'adresse a des francais j'ai preferé parler dans votre langage.

Par **Gaipeto**, le **18/01/2007** à **17:13**

Bonjour ,

J' aimerais savoir pourquoi Camille est d' accord avec la premier reponse ?

Car un Bail est une situation contractuelle , non . la loi nouvelle

s' applique immédiatement aux situation en cours . Or , dans certains cas , cet effet immédiat est écarté : c' est la loi ancienne qui va continuer à régir les situation qui ont commencé sous son empire . Il s' agit des situations contractuelles .

En concluent un contrat , les parties on en vu les effets qu' il produira dans l' avenir , il ne faut pas que le contrat soit affecté par telle ou telle loi nouvelle surgissant au cours de son exécution .

De plus le contrat est conclu valablement sous l' empire de la loi ancienne .

Merci de votre reponse

Par **Camille**, le **19/01/2007** à **12:30**

Bonjour,

J'ai dit ça parce que, en France en tout cas, il est rare qu'une loi qui est plus favorable au consommateur n'ait pas d'effet sur les contrats en cours, le but du législateur étant que les effets soient immédiats pour le plus grand nombre.

Exemple, en matière de copropriété, ce n'est pas parce qu'un paragraphe d'un règlement de copropriété plus ancien qu'une loi favorisant la protection et la sécurité dit le contraire de la loi qu'il sera encore applicable. Ce paragraphe sera tout simplement réputé non écrit. Et la copropriété sera "invitée" à modifier son règlement dans un délai de X années.

Or, toute clause d'un contrat contraire à la loi est également réputée non écrite.

A mon avis, même mécanisme pour les baux.