

Cas pratique

Par **Unk**, le **06/01/2008** à **15:55**

Bonjour à tous, je plénche actuellement sur un cas pratique pour les révisions . Je pense avoir dégagé les orientations principales mais je ne suis pas sûr des solutions trouvées.

Le 1er mars 2005, Monsieur Dupont a conclu à Paris avec Monsieur Jacques un contrat de bail d'habitation d'une durée de trois ans. Le contrat stipule que le loyer augmentera au 1er janvier de chaque année de 10%.

Le 1er octobre 2006 est publié au J.O la loi N.2006-15 du 30 septembre 2006 qui dispose en particulier:

Art1: les beaux d'habitation relatifs à des immeubles situés à Paris ne peuvent avoir une durée inférieure à 6 ans.

Art2: les loyers ne pourront être augmentés avant le 1er janvier 2009. Cette loi est justifiée par le souci des pouvoirs publics de lutter contre les abus constatés en matière de loyers et notamment contre l'augmentation trop rapide de ceux-ci.

Monsieur Jacques fort inquiet se demande:

- 1.s'il devra prolonger le bail jusqu'au 28 février 2011.
- 2.s'il pourra augmenter le loyer comme prévu au contrat le 1er janvier 2007.

Monsieur Dupont est très satisfait. Il est persuadé qu'il pourra exiger de Monsieur Jacques le remboursement de la somme correspondant à l'augmentation de son loyer pour 2006. Que pouvez vous leur dire ?.

Voici ma réponse:

1.Mr Jacques ne devra pas prolonger son bail jusqu'en 2011, les effets des contrats conclues antérieurement à la loi nouvelle, même si ils continuent à se réaliser postérieurement à cette loi, demeurent régis par les dispositions sous l'empire desquelles ils ont été passés.

2.Cependant, il ne pourra pas augmenter le loyer comme prévu, la loi ayant était rédigé par le souci du législateur concernant les abus en matière de loyer, elle s'applique donc de manière immédiate et a un caractère "légal" et d'ordre public. Elle trouve son fondement dans la volonté du législateur et non dans les contrats conclus entre les deux parties.

3.Elle n'a pas d'effet rétroactifs, n'étant pas une loi interprétative (je suis pas sûr..), donc Mr

Diderot ne sera pas remboursé de la somme correspondant à l'augmentation de son loyer.

:)

Merci de m'aider Image not found or type unknown