



Resiliation du bail et vente par adjudication

Par Visiteur

Bonjour voici ma situation : locataire depuis mai 2007 d'un appartt sur noumea ,on me demande de quitter les lieux à compter de decembre 2008 alors que mon bail se termine en mai 2009.

1-bail souscrit avec sunset agence immobiliere (gestion immobiliere)le01/05/07 et reconduit depuis le 01/05/08

2-date de fin du bail 01/05/09

3-appartement vendu par adjudication (saisie et vente aux encheres par tribunal de nouméa)

4-nouveau proprietaire demande la recuperation de son bien pour y loger ses parents

5-il s'appui sur une clause resolutoire du bail qui dit: "le bail sera resilié de plein droit si bon semble au bailleur en cas de vente des lieux loués ,et apres preavis de 3 mois donné au preneur pour les liberer sans indemnité ,et à tout moment du contrat,le preneur declarant renoncer à tout droit eventuel au maintien dans les lieux .Si malgre cette condition essentielle du bail sans laquelle les parties n'auraient pas contracté le preneur refusait d'evacuer les lieux loués ,il suffirai pour l'y contraindre sans delai d'une simple ordonnance de referé rendu par le president du tribunanl civil de nouméa.

Questions :

1-la clause resolutoire mentionnée dans le bail est elle conforme à la reglementation en vigueur

2-Si oui s'applique t elle dans le cas d'une vente par adjudication

3-quels sont nos recours,quelles sont les obligations de l'agence à notre encontre (reloger)

MERCI DE NOUS REpondre RAPIDEMENT AVEC DES REFERENCES JURIDIQUES

Par Visiteur

Bonjour madame.

En France continentale, cette clause serait réputée non écrite. Malheureusement,le Droit applicable à Nouméa est différent du Droit Français sur bien des points.

Etant spécialisé dans la législation française, je tiens à vous rappeler que des erreurs peuvent se produire du fait que l'on ne peut pas suivre la législation applicable en Nouvelle Calédonie en temps réel.

Ceci étant, il semble que la clause insérée dans votre bail locatif soit parfaitement valable en raison du principe de la force obligatoire des contrats.

Le préavis est donc tout à fait possible quand bien même vous étiez dans le cadre d'un contrat à durée déterminée.

-Oui, cette clause est applicable en vente par adjudication.

-Pas de recours possible ni obligation de relogement.

Cordialement.

Bon courage.

Par Visiteur

Merci de me preciser les points suivants :

1-que signifie "clause non écrite "

et pourriez vous me donner les references juridiques

2-concernant la notion de force obligatoire des contrats ,comment peut on inserer une clause qui par son contenu fait annuler tous les autres articles du contrat signé et qui ne defend uniquement que les interets du propriétaire .

3-ou puis je trouver les textes specifiant l'application de cette clause RESOLUTOIRE à la vente par adjudication

je vous pose toutes ces questions car en Caledonie la regmentation française s'applique effectivement mais il existe beaucoup de vide juridique. En me communiquant les referenes des textes je pourrais verifier s'ils s'appliquent ici. avez vous un correspondant à noumea specialiste dans le droit de l'immobilier que je puisse consulter

en vous remerciant

Par Visiteur

Bonjour.

-une clause "réputée non écrite" est une clause qui est abusive et que l'on considère comme n'ayant jamais existé dans le contrat.

"Loi du 6 juillet 1989 tendant à l'amélioration des rapports locatifs:

Article 15

Modifié par Loi n°2006-685 du 13 juin 2006 - art. 5 JORF 14 juin 2006

I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire et de six mois lorsqu'il émane du bailleur."

En droit français, la clause serait contraire à cette article. Hors cet article étant d'ordre public, on ne peut y déroger par convention contraire ce qui signifie que la clause est abusive.

Malheureusement, cette loi ne s'applique pas en nouvelle calédonie.

Dès lors, il convient d'appliquer les règles de Droit commun, c'est à dire les règles applicables en l'absence d'une réglementation spécifique.

Ainsi, c'est le principe de la force obligatoire des contrats:

Article 1134 du Code civil: "Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites"

Autrement dit, à partir du moment où vous avez accepté que cette clause soit insérée dans votre contrat, elle a force de loi et il convient de l'appliquer.

-La vente par adjudication est soumise au régime du droit commun de la vente sauf quelques excéptions pour l'acquéreur et qui concerne l'absence de garantie des vcés cachés. En d'autres termes, c'est toujours le principe de force obligatoire des contrats qui s'applique.

Personnellement, je ne connais personne à Nouméa. Ceci étant, de nombreux avocats ou notaires seront à même de bien vous renseigner.

Cordialement.