



DEMANDE D'AVIS N ° P 1470011

(Art. L. 441-1 du code de l'organisation judiciaire)

(Art. 1031-1 à 1031-7 du code de procédure civile)

(Art. 706-64 et suiv. du code de procédure pénale)

TRIBUNAL D'INSTANCE DE PARIS 17^{ÈME}

(JUGE DES RÉFÉRÉS)

SÉANCE du 16 FÉVRIER 2015 à 09h30

Conclusions de Monsieur le premier avocat général
Yves CHARPENEL

1-La formulation de la demande d'avis

Le tribunal d'instance du 17^{ème} arrondissement de Paris, par courrier du 14 novembre 2014, conformément aux dispositions de l'article 1031-2 alinéa 1 du code de procédure civile, a sollicité l'avis de la Cour de cassation sur la question suivante :

“Les dispositions de l'article 24 V de la loi du 6 juillet 1989 modifiée et notamment le délai de paiement de trois années que le juge peut accorder, même d'office, sont elles d'application immédiate aux contrats en cours lors de son entrée en vigueur, pour toute procédure donnant lieu à demande de suspension des effets de la clause résolutoire alors que l'article 14 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 n'a pas visé ce texte pour les dispositions immédiatement applicables et a précisé que les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables ;

ou

La loi du 6 juin 1989 étant d'ordre public, les pouvoirs conférés au juge par ce texte dans la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 ayant pour objet d'éviter une résiliation du bail et une expulsion pour le débiteur de bonne foi en situation de régler sa dette locative, par l'allongement de la durée des délais accordés, sont-ils nécessairement d'application immédiate, par suite des principes généraux de l'article 2 du code civil, quand bien même l'ensemble des stipulations du bail resteraient soumises aux dispositions qui leur étaient applicables, sous réserve de celles prévues expressément comme étant d'application immédiate ;

- pour les baux dont la date de reconduction est postérieure à l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, le juge peut-il accorder, même d'office, des délais de paiement de trois années pour toute procédure donnant lieu à demande de suspension des effets de la clause résolutoire" ?

2-Les faits et la procédure

Le tribunal d'instance est saisi d'un litige entre un bailleur et un preneur liés par un bail d'habitation conclu le 20 octobre 2006 renouvelable par trois années.

A la suite de plusieurs loyers impayés un commandement de payer a été adressé au locataire le 17 octobre 2013 et une assignation a été délivrée le 13 février 2014 aux fins de résiliation du bail par acquisition de la clause résolutoire stipulée au bail d'expulsion et de condamnation à payer diverses indemnités.

La locataire sollicite pour sa part la suspension de la clause résolutoire et un délai de paiement de 3 ans pour le payement des arriérés alors que la loi antérieure à la loi de mars 2014 prévoyait un délai de 2 ans.

Le tribunal d'instance compétent a rendu le 14 novembre 2014 une ordonnance de référé constatant une difficulté sérieuse posée par une question de droit nouvelle et après avoir sollicité des observations des parties à sursis à statuer au fond en saisissant la Cour de cassation par application des dispositions de l'article 1031-3 du code de procédure civile et des articles L441-1 et L441-3 du code de l'organisation judiciaire.

Madame X..., défendeur, par courrier du 10 novembre 2014, est d'avis que les dispositions de la loi ALUR modifiant l'article 24 de la loi de 1989 sont applicables aux contrats conclus antérieurement à la loi nouvelle, a fortiori quand ce contrat est renouvelé postérieurement au regard notamment de la volonté du législateur de mieux protéger le preneur débiteur, l'absence de date d'applicabilité du nouvel article 24 dans la loi ALUR étant la démonstration qu'il est d'application immédiate.

La partie PARIS HABITAT-OPH, demandeur, a indiqué par courrier du 12 novembre 2014 qu'elle était d'avis que la loi ALUR en ce qu'elle a modifié l'article 24 de la loi de 1989 n'était pas applicable au contrat en cause à la fois en raison du caractère d'ordre public de la loi de 1989, en raison de l'exclusion de l'article 24 dans les dispositions de 2014 d'application immédiate et en raison des termes de la décision du Conseil constitutionnel en date du 20 mars 2014 qui confirme que les baux conclus antérieurement à la loi nouvelle, y compris ceux reconduits tacitement postérieurement à cette loi ne peuvent bénéficier de la faculté nouvelle ouverte par la loi de 2014.

3-Sur la régularité de la demande d'avis

3.1 Conditions de forme : (1031-1 et suivants du code de procédure civile)

Il est constant que le tribunal d'instance a respecté les avertissements aux parties et au ministère public prévus par la loi en fixant le 10 novembre 2014 un délai courant jusqu'au 12 novembre 2014 et qu'il a respecté l'ensemble des formalités prévues à peine d'irrecevabilité par les articles 1031-1 à 1031-7.

3.2 Conditions de fond : (L441-1 et suivants du code de l'organisation judiciaire)

La nouveauté, le sérieux et la généralité de la question posée ne paraissent pas contestables :

- pour la nouveauté la loi ALUR étant récemment promulguée n'a pas encore fait l'objet d'une décision de la Cour de cassation,

- le sérieux se déduit de la considération selon laquelle la question de l'application dans le temps à l'ensemble des contrats en cours de la disposition en cause n'est pas clairement tranchée par la loi,

- quant à la généralité, il convient de rappeler que les dispositions de la loi nouvelle en ce qu'elle s'attache à régir les relations entre bailleurs et locataires ont vocation à concerner environ 10 500 000 locations (selon le chiffre donné en 2012 par l'Agence nationale de l'information sur le logement).

Le rapport de juin 2014 de l'ONPES (observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale) relève en 2012 l'existence de 212 000 demandes d'expulsion (un tiers pour le parc HLM et deux tiers pour le parc privé) dont 120 108 sont ordonnées, avec 11 000 recours à la force publique, contentieux que la loi ALUR vise à réduire.

Enfin le rapport de l'observatoire des HLM publié en juin 2014 fait état pour le seul parc HLM de 710 000 locataires en situation d'impayés (soit 17% des ménages logés dans le parc HLM).

Il est constant enfin que la réponse à la question posée conditionne la solution du litige.

4-Les textes de référence

4.1 L'article 2 du code civil :

“La loi ne dispose que pour l'avenir; elle n'a point d'effet rétroactif.”

4.2 Article 24 la loi du 6 juillet 1989 dans sa version applicable au 1^{er} janvier 2015 :

“Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

1. Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.

Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

Le représentant de l'Etat dans le département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés à compter du 1er janvier 2015 pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint, par simple lettre reprenant les éléments essentiels du commandement. Il peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

L'arrêté mentionné à l'avant-dernier alinéa du présent I est pris après avis du comité responsable du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que de la chambre départementale des huissiers de justice. Les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

II.-A compter du 1er janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission

de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

III.-A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes au diagnostic.

IV.-Les II et III sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Ils sont également applicables aux demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'Etat dans le département incombant au bailleur.

V.-Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1244-1 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. L'article 1244-2 du même code s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

VI.-La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation.”

4.3 Article 14 de la loi du 24 mars 2014 :

“Les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.

Toutefois, pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au

1. Premier alinéa de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction antérieure à la présente loi :

1° Les articles 7, 17-1, 20-1, 21 et 23 de la même loi, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables ;

2° L'article 11-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans sa rédaction résultant de la présente loi, leur est applicable pour les congés délivrés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Pour les contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et mentionnés au premier alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, les articles 6, 7, 20-1 et 25-11 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables.”

5-Discussion

La question posée par la juridiction d'instance se décline en trois temps, le premier qui s'attache à déterminer s'il y a une contradiction réelle ou apparente entre les termes de l'article 24 V de la loi de 1989 modifiée et ceux de l'article 14 de loi nouvelle qui traite des dispositions transitoires.

La deuxième, présentée comme alternative, s'interroge sur la nature d'ordre public des mesures en cause leur permettant d'échapper par une application immédiate au maintien aux contrats en cours des dispositions antérieures.

La troisième vise plus particulièrement le cas des baux reconduits après l'entrée en vigueur de la loi nouvelle et qui pourraient se voir ou non appliquer la faculté judiciaire d'appliquer d'office des délais de paiement allongés.

5.1 Le contexte et l'esprit de la loi ALUR :

La loi du 24 mars 2014 s'inscrit dans un mouvement législatif riche en modifications depuis la loi du 1^{er} septembre 1948 qui avait vocation à traiter l'épineux problème du logement aux lendemains de la seconde guerre mondiale.

Chaque modification de ces dispositions concernant un nombre croissant de personnes s'efforce à la fois de tenir compte des réalités économiques et sociales du moment et de trouver un équilibre pertinent entre les droits des bailleurs et ceux des locataires.

Ainsi la loi du 22 juin 1982 pose le primat de l'accès pour tous au droit fondamental qu'est le droit à l'habitat.

La loi du 23 décembre 1986 visait expressément le double souci de favoriser l'investissement locatif et l'accession à la propriété.

La loi du 6 juillet 1989 s'est concentrée sur la question des rapports locatifs en cherchant notamment à préciser les mentions des contrats de location.

La loi du 13 juillet 1992 partait d'un angle différent celui de l'amélioration des procédures d'exécution et notamment cherchait à mieux définir le pouvoir des juges à accorder des délais aux débiteurs.

La loi du 29 juillet 1998 était ensuite destinée à traiter de la question plus particulière de la lutte contre les exclusions, son article 58 traitant des facultés d'accorder des délais des locataires débiteurs.

Enfin la loi du 24 mars 2014 s'inscrit résolument, comme en témoignent les dossiers législatifs des deux assemblées dans la volonté prioritaire de rapprocher le droit positif des réalités changeantes du marché locatif
cf l'exposé des motifs:

“Face à la dégradation des conditions d’accès au logement et l’exacerbation des tensions sur les marchés immobiliers, le présent projet de loi vise à mettre en œuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l’accroissement de l’offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires. Le logement est un bien de première nécessité et le droit à un logement décent est un objectif protégé par la Constitution.”

“Le présent projet de loi a pour objet de «combattre la crise du logement».

Il comporte 84 articles, répartis en 4 titres et dans sa version définitive comprend 177 articles couvrant 169 pages du journal officiel.

Au delà de la richesse et de la diversité des thèmes abordés dans la loi ALUR la présente demande d’avis renvoie à la problématique des délais de paiement, sujet systématiquement abordé dans les réformes rappelées ci dessus.

L’intention du législateur de 2014 est ici clairement de favoriser le locataire défaillant en étendant la faculté du juge à accorder des délais de paiement :

-le dossier législatif fait ainsi observer qu’en 2012 15% des 5 423 litiges portant sur les relations entre propriétaire et locataire, étaient relatifs aux charges locatives.

L’esprit général de la loi nouvelle est indiscutablement celui d’une protection renforcée du locataire avant et à l’occasion de la conclusion du bail, une augmentation des contraintes des bailleurs au cours du bail, la même logique s’appliquant à l’expiration du bail .

Dans ce contexte l’allongement du délai offert au locataire pour régulariser sa dette locative, ainsi que le renforcement de la faculté du juge de recourir même d’office à de telles mesures, est exactement dans la logique générale de la réforme.

Les dispositions transitoires prévues à chaque fois par le législateur ont également vocation à maîtriser l’impact des dispositions nouvelles sur les baux en cours dont le nombre et l’importance dans la vie des personnes n’échappent à personne et la loi de 2014 à cet égard s’inscrit également dans une logique respectueuse des principes généraux de l’article deux du code civil mais en prévoyant des exceptions possibles qui sont à l’origine des incertitudes justifiant la présente demande d’avis.

La loi de 1989 dans son article 25, abrogé par la loi nouvelle, avait, de manière comparable au législateur de 2014, prévu les conditions d'application dans le temps des dispositions nouvelles aux contrats en cours en réaffirmant d'une part que les contrats de location restaient jusqu'à leur terme soumis aux "dispositions qui leur étaient applicables" et d'autre part prévoyait des exceptions explicites, en l'espèce 6 articles précis dont l'article 24 prévoyant un délai de deux mois avant de donner effet à une clause relative aux conséquences d'un commandement de payer demeuré infructueux et reconnaissant au juge la faculté d'accorder des délais de paiement.

La commission Colcombet et Carton dans son rapport 689 du 18 mai 1989 s'était prononcée pour cette application immédiate tandis que la réponse ministérielle faite au Sénat le 6 juin 1989 avait le mérite de la clarté en indiquant que "pour les baux conclus postérieurement à la publication de la loi de 1986 le régime prévu par la présente loi est immédiatement applicable à ces locataires".

Rappelons que la loi de 1982 s'était précédemment inscrit dans une logique comparable comme en témoignent les débats au Sénat le 28 avril 1982 où était réaffirmé à la fois le refus de principe toute rétroactivité, et le fait admis que les dispositions d'ordre public de la loi nouvelle "devront s'appliquer à la date d'entrée en vigueur de la loi".

Observons qu'aussi bien en 1982, en 1986 en 1989 ce raisonnement avait suscité des controverses doctrinales abondantes mais insuffisantes pour modifier la volonté compréhensible de donner aux nouvelles dispositions la portée la plus large.

L'étude d'impact réalisée le 25 juin 2013 pour la loi ALUR fait état d'environ 225 000 commandements de payer délivrés chaque année dans l'espace public, et elle précise que les règles à venir s'agissant du traitement des impayés "sont d'application immédiate".

Elle s'inscrivait ainsi dans la continuité de la loi précédente pour ce type de mesure favorable au locataire et à l'intervention du juge.

La loi ALUR a ensuite été adoptée après des débats nourris :

- adoption en première lecture par l'Assemblée nationale le 17 septembre 2013
- adoption en première lecture par le sénat le 26 octobre 2013
- adoption en seconde lecture par l'Assemblée nationale le 16 janvier 2014
- adoption en seconde lecture par le Sénat le 31 janvier 2014
- commission mixte paritaire le 11 février 2014

- et adoption définitive le 20 février 2014.

Force est de constater cependant que la question de l'application dans le temps des dispositions relatives aux délais de paiement n'a pas suscité de débats éclairants, au moins en ce qui concerne les dispositions transitoires, les parlementaires s'étant concentrés sur la pertinence de la mesure d'allongement des délais.

Ainsi l'amendement 821 portant sur l'allongement du délai de versement des impayés a été adopté le 12 septembre 2013 par l'Assemblée nationale sans débat ni mention des conditions d'applicabilité dans le temps.

De même le rapport 1329 de la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a examiné ces dispositions sans aborder la question de l'application aux baux en cours.

Il en a été de même au Sénat au long de l'examen des amendements portant sur cette question.

Une contradiction, ou une ambiguïté, se déduit dès lors de la confrontation des affirmations de l'étude d'impact sur l'applicabilité immédiate d'une mesure favorable au locataire défaillant, et la rédaction du nouvel article 24 de la loi de 1989 issue des travaux parlementaires de la loi de 2014.

5.2 La question du silence de l'article 14 :

Il convient donc de se reporter au texte de cet article 14 qui pose clairement d'une part le principe traditionnel du maintien pour les baux en cours de l'application des dispositions valides au moment de leur conclusion, en l'espèce ici la loi de 1989 et d'autre part prévoit des exceptions en visant 3 catégories de contrats comme susceptibles de recevoir l'application des dispositions nouvelles.

Nous observerons donc que les dispositions de l'article 24, celles visées par la demande d'avis ne sont pas concernées par ces exceptions explicites.

Les nombreux articles de doctrine qui se sont intéressés à cette question, n'ont pas manqué d'examiner la décision rendue par le **Conseil constitutionnel le 20 mars 2014**:

58. Considérant, en premier lieu, que le paragraphe VI de l'article 24 prévoit que les dispositions de son paragraphe I ne s'appliquent qu'aux contrats conclus à compter de l'entrée en vigueur de la loi ; que, par suite, les dispositions contestées ne portent pas d'atteinte aux contrats légalement

conclus entre les « vendeurs de listes immobilières » et les propriétaires avant la date de l'entrée en vigueur de la loi ;

Il convient à cet égard de relever d'une part que le Conseil ne s'est pas prononcé sur l'article 14 de la loi nouvelle et d'autre part que le considérant 58 ne vise pas explicitement les termes de l'article 24 paragraphe V modifiant la loi de 1989, ce qui ne permet pas d'y trouver une réponse certaine à la question posée.

Ajoutons que les textes d'applications ont commencé à être mis en oeuvre et notamment l'ordonnance 2014-1543 du 19 décembre 2014 qui prévoit l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2015 du nouvel article 24 de la loi sur le logement.

L'article 14 (initialement article 6 du projet de loi) de la loi ALUR a ainsi visé à rappeler l'inapplicabilité aux baux en cours au moment de l'adoption de la loi nouvelle des dispositions nouvelles d'ordre public, et de prévoir 3 exceptions explicites où au contraire l'application immédiate aux contrats en cours est prévue au 27 mars 2014.

Un nombre défini d'articles de la loi de 1989 est donc explicitement impacté :

- les articles 2 alinéa1 (location de locaux vides à usage professionnel ou d'habitation),
7 (obligations du preneur),
17-1 (révision du loyer),
20-1 (logements indécents),
21 (quittances de loyer),
23 (charges locatives).

- l'article 11-1 de la loi de 1989 (vente à la découpe) mais uniquement pour les congés délivrés après loi nouvelle

- et les articles 6 (obligations du bailleur)
7, 20-1 et 25-11.

Ce dont on pourrait déduire que l'article 24 n'est pas concerné par l'application immédiate aux baux en cours.

Reste que la loi nouvelle doit se comprendre à la lumière des principes généraux en la matière qui supposent que les dispositions contractuelles prohibent l'application immédiate aux contrats en cours (par application des principes de l'article 2 du code civil) sauf dispositions légales contraires ou en raison de leur caractère d'ordre public impératif ou de protection.

La question est posée alors de la nature des dispositions générales prévoyant la faculté judiciaire d'accorder des délais de paiement dès lors que la loi elle-même ne prévoit ni ne prohibe cette application immédiate.

On se reportera à cet égard à l'article 1 de la loi promulguée qui rappelle que les dispositions du titre 1, dans lequel est inséré l'article 14, sont d'ordre public.

A cet égard la jurisprudence consacre, au moins en matière civile, le principe d'exception de la survie de la loi ancienne aux contrats en cours en cas de loi nouvelle, dès lors que la loi nouvelle est d'ordre public, ce qui est légitimé par la priorité donnée aux mesures nouvelles d'intérêts général par rapport à la stabilité d'un contrat

par exemple la chambre commerciale dans son arrêt bulletin n°310 du 27 octobre 1969 rappelle que le principe est bien celui du maintien de la loi ancienne "Lorsque aucune raison ne commande d'y déroger" ce qui ouvre la porte à la notion d'ordre public pris en tant que raison légitime de déroger au principe traditionnel.

Les partisans de l'application immédiate de l'article 24 expliquent ainsi l'absence de son visa explicite dans les exceptions par son caractère d'ordre public qui viendrait rendre ipso facto applicables de telles dispositions.

Mais que cette absence soit le résultat d'une volonté implicite du législateur de tirer tout son effet d'un ordre public qu'il a implicitement reconnu à sa loi ou simple oubli né de la profusion des débats et de la variété des dispositions prévues, encore faut-il dissiper la contradiction dénoncée par l'auteur de la question entre les termes lapidaires de l'article 14 sur les dispositions transitoires et les nuances de l'article 27 qui s'attachent à modifier l'article 24 de la loi de 1989.

Il est également significatif de noter que l'absence de dispositions transitoires expresses pour l'allongement du délai prévu au V du nouvel article 24 doit être rapprochée des dispositions particulières figurant au II du même article et qui prévoit un report d'application au 1^{er} janvier 2015.

C'est ainsi le cas dans le corps de l'article 27 de la loi adoptée qui traite des modifications de l'article 24 de la loi de 1989, en précisant à la section I 2° relative aux conditions de délivrance des commandements de payer que seuls ceux intervenus à compter du 1^{er} janvier 2015 sont concernés.

Dès lors un raisonnement a contrario pourrait être admis selon lequel, si seules les dispositions du II voient leur applicabilité renvoyée à la parution future d'un décret, les autres dispositions, dont celles du V, sont donc d'application immédiate.

En résumé vous allez devoir trancher entre deux approches opposées :

- la première en vous tenant à la lettre de la loi qui dans son article 14 n'a pas rangé l'article 24 V au rang des exceptions justifiant une application immédiate aux baux en cours,

- la seconde en déduisant du silence de loi et des débats parlementaires sur la question de l'applicabilité des dispositions de 24 V qu'il s'agit d'une omission laissant le champ ouvert à une interprétation de la volonté du législateur et donc de favoriser l'application immédiate aux baux en cours de dispositions favorables placées au coeur de la nouvelle politique du logement voulue par le Gouvernement et adoptée par le Parlement.

La question est en réalité de savoir pourquoi le législateur de 2014 n'a pas repris les dispositions de celui de 1989 qui déclarait expressément applicables aux baux en cours les règles nouvelles sur les règlements des loyers impayés.

Nous observerons qu'à aucun moment pendant les longs travaux d'élaboration de la loi ALUR n'a été exprimé le souhait de revenir sur le principe d'application immédiate qui avait prévalu en 1989.

Faute de trouver dans les débats parlementaires une indication d'une volonté délibérée de ne pas inclure ces règles dans le régime de l'application immédiate aux baux en cours, et faute de trouver dans les dispositions de la loi nouvelle une prohibition expresse de les inclure, il serait raisonnable de recourir plutôt à un raisonnement téléologique en privilégiant l'esprit de la loi qui, comme dans les lois antérieures visant à favoriser le locataire, a manifestement entendu donner effet immédiat aux mesures les plus significatives allant dans le sens voulu par le législateur.

A l'appui de ce raisonnement une considération tenant à la portée de la mesure prévue à l'article 24 V modifié peut être relevée

En ce que d'une part passer de 2 à 3 années pour tenter d'éviter une expulsion en facilitant le règlement de la dette locative n'implique aucun changement de nature susceptible de déstabiliser l'économie des contrats en cours par rapport au régime précédent,

et il en va a fortiori de même quand il s'agit de reconnaître au juge la faculté d'accorder d'office ces délais, une telle décision allant à l'évidence dans l'exacte logique de la volonté du législateur,

d'autre part en ce qu'il serait à l'évidence contraire à l'esprit de la loi, de refuser l'application aux contrats en cours de ces mesures, nouvelles à défaut d'être révolutionnaires, en créant deux catégories de locataires, seuls ceux ayant conclu un bail

après l'entrée en vigueur de la loi de 2014 pourraient bénéficier des mesures plus favorables, alors que l'objectif de la loi ALUR est bien de concerner l'ensemble du parc locatif actuel et à venir.

5.3 La question de l'incidence de l'ordre public :

J'observe enfin que les dispositions de l'ancien article 25 de la loi de 1989 dont le **caractère d'ordre public** n'avait pas été contesté, et qui avaient été explicitement déclarées d'application immédiate aux contrats en cours, n'avaient suscité aucune turbulence jurisprudentielle ni déstabilisé gravement le marché locatif.

Vous aviez certes jugé le 1^{er} juillet 1987 (CIV 3^{ème} in la semaine juridique notariale et immobilière du 23 septembre 1988 note Cornille) que la caractère d'ordre public de certaines dispositions de la loi Scrivener II du 13 juillet 1979 n'entraînait pas nécessairement son application immédiate aux contrats en cours, dans la mesure où l'ordre public ancien n'est pas incompatible avec le nouveau.

En l'espèce tant la loi de 1989 que celle de 2014 sont d'ordre public, mais en raison de la protection plus grande proposée au locataire par la loi nouvelle, il est logique de considérer que le nouvel ordre public doit pouvoir être d'application immédiate dès lors que précisément c'est le renforcement des droits des locataires ou à tout le moins la volonté d'éviter les résiliations et les expulsions pour cause de loyers impayés qui inspire le législateur de 2014 et justifie la caractère d'ordre public dominant du nouvel article 24 V.

Une telle solution s'inscrit d'ailleurs dans les principes rappelés à l'occasion du dernier rapport annuel de la Cour de cassation qui page 299 évoque l'application de dispositions nouvelles à des baux en cours au travers d'une décision rendue le 19 janvier 2011 par la 3^{ème} chambre civile (N°0971248) qui a admis l'application "à un bail en cours d'une nouvelle disposition du contrôle des structures eu égard à son caractère d'ordre public".

5.4 La question des baux reconduits tacitement :

Le même raisonnement doit s'appliquer aux baux, qui, comme en l'espèce, avaient été conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi nouvelle et reconduits postérieurement, dans la mesure où le principe de l'application immédiate de mesures d'ordre public à des baux antérieurs à la loi nouvelle bénéficie aux mêmes baux quand ils sont reconduits.

Vous en trouverez d'ailleurs une confirmation dans le principe posé par l'article 1738 du code civil que nonobstant le raisonnement tenu pour l'article 6 de la loi ALUR par le Conseil constitutionnel, selon lequel un bail tacitement reconduit pourrait être considéré

comme un bail nouveau, et donc être comme tel directement soumis au régime de la loi nouvelle dès lors que la reconduction est postérieure à l'entrée en vigueur des nouvelles règles (cf in Loyers et copropriété octobre 2014 la note Vial-Pedroletti)

Il serait en tout état de cause pour le moins paradoxal d'accorder aux locataires des baux anciens pour les raisons d'ordre public rappelées plus haut, une mesure qui lui serait interdite après une reconduction du bail pourtant intervenue alors que ces mesures sont désormais de plein effet.

6-Proposition de réponse à la question posée

Faisant mienne la formule de Portalis prononcée au cours de la présentation du projet de code civil "la loi est faite pour l'homme et non l'homme pour la loi",

je propose la réponse suivante à la question posée par le tribunal d'instance du 17^{ème} arrondissement :

les dispositions d'ordre public de l'article 24 V de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, relatives au délai de paiement de trois années que le juge peut accorder même d'office, sont d'application immédiate aux contrats en cours pour toute procédure donnant lieu à la demande de suspension provisoire des effets de la clause résolutoire.

Il en va de même pour les baux conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi nouvelle et reconduits postérieurement.