

Demande d'avis n° P1470011

Séance du 16 février 2015

Décision attaquée : 14 novembre 2014 du tribunal d'instance de Paris 17ème

Sté Paris Habitat OPH

C/

Mme Jacqueline X...

rapporteur : Robert Parneix

RAPPORT

1 - Rappel des faits et de la procédure

Selon acte du 23 octobre 2006, l'OPAC de Paris, aux droits duquel se trouve Paris-Habitat-OPH, a donné à bail un appartement à Mme X....

Les loyers n'étant pas régulièrement payés, le bailleur a délivré à la locataire, le 17 octobre 2013, un commandement de payer visant la clause résolutoire afin d'obtenir le règlement d'une somme principale de 2 939 euros.

Ce commandement étant demeuré infructueux, le bailleur, par acte du 13 février 2014, a assigné la locataire en acquisition de la clause résolutoire, paiement de l'arriéré de loyer et expulsion.

A l'audience, Mme X... a fait état de difficultés économiques et personnelles et a sollicité la suspension des effets de la clause résolutoire pendant 36 mois, en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR et, à titre subsidiaire, le même délai de 36 mois pour quitter les lieux, en application des articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, également modifiés par cette loi.

Par une ordonnance de référé du 14 novembre 2014, le tribunal d'instance du 17^{ème} arrondissement de Paris a sollicité l'avis de la Cour de cassation sur la question ainsi formulée :

“- 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 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 juillet 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”.

Le tribunal a sursis à statuer en l'attente de l'avis de la Cour de cassation.

2 - Recevabilité de la demande d'avis

2-1 Recevabilité en la forme

Conformément à l'article 1031-1 du code de procédure civile, le tribunal d'instance, par avis du 10 novembre 2014, a informé les parties et le ministère public, qu'il envisageait de saisir la Cour de cassation pour avis.

Le même avis a été adressé au premier président de la cour d'appel ainsi qu'au procureur général.

Paris-Habitat-OPH a soutenu que les dispositions nouvelles de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, résultant de la loi du 24 mars 2014, en particulier la possibilité d'accorder au locataire défaillant un délai de trois ans pour s'acquitter de sa dette, n'étaient applicables qu'aux baux conclus postérieurement à l'entrée en vigueur de ladite loi. Il a fait valoir que le caractère d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 ne saurait permettre une application rétroactive de la loi du 24 mars 2014, ce d'autant que cette loi comporte des dispositions précises quant à son application aux baux en cours. Il a enfin rappelé la décision du Conseil constitutionnel du 20 mars 2014 selon laquelle l'article 6 de la loi ne s'appliquera pas aux baux conclus avant son entrée en vigueur *“y compris s'ils ont fait l'objet d'une reconduction tacite après cette entrée en vigueur.”*

Mme X... a soutenu au contraire que l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifié devait s'appliquer immédiatement aux baux en cours en raison du caractère d'ordre

public de protection de la loi de 1989. Elle a observé que la volonté du législateur n'a pas été de cumuler dans le temps des régimes différents au risque d'engendrer une instabilité juridique. Elle a souligné que certaines dispositions de la loi font expressément l'objet d'une application différée, ce qui n'est pas le cas de ce texte qui doit donc s'appliquer immédiatement. Enfin, elle a fait valoir que la nouvelle rédaction de l'article 24 s'inscrit dans un dispositif destiné à prévenir les expulsions locatives dont il est difficile d'admettre le report dans le temps, selon la date de conclusion du bail, une telle situation étant en outre de nature à créer une inégalité de traitement entre les locataires.

Le ministère public n'a pas formulé d'observations.

Le jugement a été notifié aux parties par lettre recommandée avec avis de réception du 20 novembre 2014.

Le dossier complet de la demande d'avis a été reçu à la Cour de cassation le 18 novembre 2014.

La procédure est donc régulière et recevable en la forme.

2-2 Recevabilité au fond

Aux termes de l'article L. 441-1 du code de l'organisation judiciaire :

“Avant de statuer sur une question de droit nouvelle, présentant une difficulté sérieuse et se posant dans de nombreux litiges, les juridictions de l'ordre judiciaire peuvent, par une décision non susceptible de recours, solliciter l'avis de la Cour de cassation”.

Pour être nouvelle une question ne doit pas avoir déjà été tranchée par la Cour de cassation (Avis du 4 avril 2011 n°5, Bull 2011, n° 11-00.001 ; Avis du 25 juin 2010, Bull 2010 n°3, n° 10-00.003 ; Avis du 10 janvier 2011, Bull 2011n°1, n° 10-00.007) ou avoir fait l'objet d'une précédente demande d'avis (Avis du 6 octobre 2008, Bull. 2008 n°3, n° 08-00.010).

Elle ne doit pas non plus faire l'objet d'un pourvoi sur lequel la Cour de cassation doit statuer dans un délai rapproché (Avis du 14 juin 1993, Bull 1993 n°4, n° 09-30.001 ; Avis du 31 mai 1999, Bull. 1999 n°4, n° 99-20.008 ; Avis du 22 octobre 2012, Bull 2012 n°9, n°12-00.012).

En l'espèce, la question posée est bien nouvelle, s'agissant d'une difficulté d'application dans le temps d'un texte nouveau. Elle n'a pas encore été soumise à la Cour de cassation ni à l'occasion d'un pourvoi ni à l'occasion d'une demande d'avis.

La question doit porter sur un point de droit n'impliquant ni l'examen des faits, ni l'interprétation d'un contrat, ni l'analyse d'une situation concrète relevant de l'office du juge du fond. En d'autres termes, une demande d'avis n'est pas recevable si la question est mélangée de fait et de droit (Avis du 8 octobre 1993, Bull 1993 n°12, n° 09-30.009 ; Avis du 20 juin 1997, Bull. 1997 n°4, n° 09-70.006 ; Avis du 10 octobre 2011, Bull. 2011 n°2, n° 11-00.005 ; Avis du 17 décembre 2012, Bull 2012 n°10, n° 12-00.013 ; Avis du 26 mai 2014, Bull. 2014 n°3, n° 14-70.004).

En l'espèce, la question posée ne suppose aucun examen des faits.

Présente-t-elle une difficulté sérieuse ?

Une difficulté est sérieuse lorsque la question peut donner lieu à plusieurs réponses d'égale pertinence ou lorsqu'elle implique un examen approfondi des dispositions applicables.

A l'inverse, ne pose pas de difficulté sérieuse une question dont la réponse s'impose avec évidence ou n'exige qu'un examen sommaire ou rapide des textes en cause (Avis du 29 janvier 2007, Bull 2007 n°2, n° 07-00.003 ; Avis du 17 décembre 2012, Bull 2012 n°10, n° 12-00.013 ; Avis du 5 mai 2014, Bull 2014 n°2, n° 14-70.003).

L'application d'une loi nouvelle dans le temps est toujours matière à interprétations délicates et la difficulté est ici accrue en raison, d'une part, de la présence de dispositions transitoires partielles et, d'autre part, de la décision du Conseil constitutionnel relative à l'article 6 de la loi du 24 mars 2014.

La question posée présente donc une difficulté sérieuse au sens de la jurisprudence ci-dessus rappelée.

Enfin, la question est manifestement susceptible de se poser dans de nombreux litiges. Les impayés de loyers et les expulsions locatives qui en résultent constituent en effet ce qu'il est convenu d'appeler un "contentieux de masse" représentant une part importante du rôle des tribunaux d'instance. Le point de savoir si l'octroi d'un délai de paiement de trois ans avec suspension des effets de la clause résolutoire s'applique ou non aux baux en cours se pose déjà nécessairement dans de nombreux dossiers.

Par ailleurs, la doctrine est divisée sur la réponse à apporter à cette question.

La procédure de saisine pour avis est donc recevable au fond et justifiée.

3 - Examen de la question au fond

3.1 Analyse de la question

A bien la lire, la question posée par le tribunal d'instance est double.

La première question présente deux formulations. La première porte sur le point de savoir si le juge peut appliquer l'allongement à trois ans du délai de suspension de la clause résolutoire prévu par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 aux baux conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014 alors que l'article 14 de cette loi, qui fixe ses dispositions transitoires, ne mentionne pas ce texte parmi ceux déclarés immédiatement applicables.

Pour être très précis, la question vise l'ensemble de l'article 24 mais, comme ce texte comporte de nombreuses dispositions dont certaines expressément différées et d'autres subordonnées à la publication d'un décret, je pense que la discussion doit être limitée à l'allongement du délai de paiement qui a seul fait l'objet d'un débat devant le tribunal d'instance.

La seconde formulation complète la première et vise à déterminer si le caractère d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 n'implique pas nécessairement une application immédiate des dispositions destinées à prévenir l'expulsion du locataire de bonne foi.

La seconde question porte non plus sur les baux en cours mais sur les baux tacitement reconduits après l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014. Elle fait référence, sans la citer expressément, à la décision du Conseil constitutionnel qui a limité l'application de l'article 6 de la loi relatif à l'encadrement des loyers aux baux conclus après l'entrée en vigueur de la loi et nous invite à dire si cette interprétation s'applique également à l'allongement du délai de suspension de la clause résolutoire.

Avant de proposer des éléments de réponse, il est nécessaire de présenter les modifications introduites par la loi du 24 mars 2014 au sein de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 puis les dispositions transitoires du 24 mars 2014 comparées à celles des précédentes lois relatives au logement.

Il conviendra ensuite de procéder à une analyse des travaux parlementaires, de la jurisprudence relative à l'application des lois nouvelles dans le temps et des quelques commentaires de doctrine portant sur la question posée.

3.2 Les modifications apportées au texte de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989

L'article 27 de la loi du 24 mars 2014 a considérablement modifié l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 relatif à la clause résolutoire.

Avant cette réforme ce texte était le suivant :

“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.

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, en tant que de besoin, les organismes dont relèvent les aides au logement, le Fonds de solidarité pour le logement ou les services sociaux compétents. Le ou les services ou organismes saisis réalisent une enquête financière et sociale au cours de laquelle le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes à l'enquête.

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative.

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.

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions des alinéas précédents ainsi que du premier alinéa 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 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 la signification du commandement au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement

des pénalités ou intérêts de retard.

Les dispositions du deuxième alinéa 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. Elles sont également applicables aux demandes additionnelles et 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 incombant au bailleur” .

Depuis la loi nouvelle ce texte a été enrichi et est désormais ainsi rédigé :

“I.-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.

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 départemental d'action pour l'hébergement et le logement 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 départemental pour l'hébergement et le logement 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” .

Ont notamment été ajoutés au texte :

-le mécanisme de signalement par l'huissier de justice, à compter du 1^{er} janvier 2015, du commandement de payer à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (ci après la CCAPEX) sous réserve que la dette remplisse des critères de montant ou d'ancienneté fixés par arrêté préfectoral ;

-l'obligation, à compter du 1^{er} janvier 2015, pour les bailleurs personnes morales (autres que les sociétés civiles familiales), d'attendre un délai de deux mois après saisine de cette commission avant d'assigner aux fins de constat de résiliation du bail, sous peine d'irrecevabilité ;

-la saisine par le préfet de l'organisme compétent pour établir un diagnostic social et financier de la situation du locataire ;

-la notification de la décision d'expulsion à la commission de médiation prévue par l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ;

-enfin, et c'est la disposition qui nous intéresse, la possibilité pour le juge d'accorder d'office des délais de paiement pouvant atteindre trois ans avec faculté de vérifier d'office tout élément constitutif de la dette locative ainsi que le respect par le bailleur de son obligation de délivrer un logement décent.

Il est à noter que la loi du 24 mars 2014 a modifié également l'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution en permettant symétriquement au juge d'accorder un sursis d'une durée de trois ans au plus (au lieu d'un an précédemment) *“aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation”*.

Dans notre dossier, Mme X... demande, à titre subsidiaire, le bénéfice de cette disposition mais le tribunal d'instance n'a pas introduit ce texte dans le périmètre de sa question.

Néanmoins, la solution que nous serons conduits à retenir aura, à mon avis, vocation, à s'appliquer également à ce texte, la problématique étant identique.

Le nouvel article 24 modifié comporte des dispositions expressément différées. Il en est ainsi, par exemple, du signalement des commandements de payer à la CCAPEX ou de la saisine de cette même commission avant délivrance d'une assignation aux fins de constat de la résiliation du bail qui sont entrés en vigueur le

1^{er} janvier 2015, sous réserve de l'adoption d'un décret d'application pour le signalement ou la saisine par voie électronique.

Mais d'autres modifications ne sont assorties d'aucune précision quant à la date de leur application. Il en va ainsi de l'allongement à trois ans des délais de paiement avec suspension de la clause résolutoire ou des nouvelles modalités de la notification de la décision d'expulsion.

3.3 Les dispositions transitoires de la loi du 24 mars 2014

Ces dispositions ont leur siège en l'article 14 ainsi rédigé :

“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 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”.

Force est de constater que l'article 24 ne figure pas dans la liste des textes dont l'application est déclarée immédiate.

3.4 Analyse des travaux parlementaires

Les travaux parlementaires ne permettent pas de déterminer si l'omission de l'article 24 de la liste de l'article 14 résulte d'une erreur ou d'une intention délibérée.

Le projet de loi ne prévoyait pas l'allongement du délai de suspension des effets de la clause résolutoire.

Les modifications de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 portaient initialement sur l'obligation de saisine de la CCAPEX par les bailleurs personnes morales deux mois avant l'assignation, sur l'augmentation du nombre de mentions obligatoires à porter dans le commandement, sur la désignation de la CCAPEX en tant qu'instance obligatoire pour transmettre au juge le diagnostic social et financier et enfin sur la

saisine de la CCAPEX par voie électronique.

L'étude d'impact préalable à la loi retenait que ces modifications seraient d'application immédiate, à l'exception de la saisine de la CCAPEX qui ne deviendrait obligatoire qu'à compter du 1^{er} janvier 2015, un délai étant *"impératif afin de permettre le développement et le déploiement de l'application de gestion des CCAPEX"*.

Il pourrait en être déduit que l'intention du législateur était de ne différer que les seules modifications dont l'entrée en vigueur était fixée au 1^{er} janvier 2015, soit la saisine obligatoire de la CCAPEX et la fixation par le représentant de l'Etat du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer doivent être signalés par l'huissier de justice à la CCAPEX, les autres modifications étant d'application immédiate.

Mais il convient d'être prudent, s'agissant d'une interprétation a contrario, toujours hasardeuse, d'autant qu'à ce stade de l'élaboration de la loi aucune modification du délai de suspension de la clause résolutoire n'était envisagée.

L'allongement du délai à trois ans provient de deux amendements déposés en des termes identiques devant l'Assemblée Nationale.¹ Cette réforme était mise en relation avec la possibilité accordée au juge de *"vérifier d'office tout élément constitutif de la dette locative ainsi que le respect par le bailleur de son obligation de délivrer un logement décent"* et justifiée par le fait qu'en pratique un délai de deux ans était souvent insuffisant pour permettre au locataire d'apurer sa dette.

Les deux amendements étaient motivés en des termes identiques et se fondaient principalement sur les considérations suivantes :

"La durée maximale du plan d'apurement accordée par le juge en cas d'impayé de loyers est aujourd'hui de 24 mois. Ce délai est très souvent insuffisant pour apurer une dette qui, en l'absence d'une véritable action préventive, peut atteindre des montants d'autant plus importants que le poids du loyer et des charges dans le budget des ménages modestes a considérablement progressé ces dernières années (selon le Crédoc, les dépenses contraintes liées au logement – loyer, remboursement d'emprunt, eau, gaz, électricité, frais d'assurance... – représentent 48 % des ressources des ménages pauvres et 38 % des classes moyennes).

En outre, le locataire en difficulté de paiement de son loyer est souvent peu informé de ses droits, en dehors des seuls délais de paiement qu'il pourrait éventuellement obtenir compte tenu de sa situation. La faible présence et représentation des locataires à l'audience en est significative.

Ainsi, le juge doit pouvoir soulever d'office certains moyens dès lors qu'ils sont à l'origine de la demande d'expulsion locative et/ou si des éléments laissent présumer que le bailleur ne respecte pas l'obligation de décence, condition fondamentale à toute mise en location. Sont donc visés : la vérification du montant de la dette de

¹ Amendement n° 821 déposé par M. Chassaigne et amendement n° 1145 déposé par M. Goldberg.

loyer, des charges, des frais avancés par le bailleur, ainsi que celle de la décence du logement”.

Aucun de ces deux amendements ne prévoyait de dispositions transitoires régissant son application aux contrats en cours.

Ils ont été contestés sur le fond par le Sénat qui a souligné qu'ils introduisaient un déséquilibre aux dépens des bailleurs en rendant *“quasiment impossible tout règlement des sommes dues et toute expulsion.”* Mais à aucun moment, la discussion parlementaire n'a porté sur la nécessité de soumettre cette modification du délai à des dispositions transitoires.

Par ailleurs, l'article 6 du projet de loi (devenu l'article 14) fixant les dispositions transitoires de la loi était assorti, dans l'exposé des motifs, de la précision suivante :

“Cet article définit les modalités d'applications particulières de la loi pour les contrats de locations nues ou meublées en cours lors de son entrée en vigueur. Il prévoit que ces contrats demeurent soumis au cadre juridique qui leur était applicable, à l'exception de certaines dispositions rendues applicables qui ne bouleversent pas substantiellement l'équilibre du contrat”.

Il est permis de déduire de cette précision que l'intention du législateur était de rendre immédiatement applicable l'allongement du délai de l'article 24, sous réserve de considérer qu'il ne porte pas une atteinte substantielle aux contrats en cours.

Mais cette interprétation téléologique est incertaine et se heurte au fait que l'article 24, dans son ensemble, n'a pas été intégré par l'article 14 de la loi parmi les textes immédiatement applicables.

En définitive, rien dans les travaux parlementaires ne permet de dire avec certitude que l'intention du législateur était de rendre la nouvelle rédaction de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 immédiatement applicable aux contrats en cours.

Enfin, l'article 3 de la loi a modifié l'article 25 de la loi du 6 juillet 1989 qui organisait les dispositions transitoires de cette loi prévoyant notamment l'application immédiate aux contrats en cours de l'article 24 relatif à la clause résolutoire.

Cet article est désormais ainsi rédigé : *« Les décrets pris en application des articles 7 et 18 abrogés et de l'article 29 modifié de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière restent en vigueur pour l'application de la présente loi jusqu'à l'intervention des décrets correspondants pris en application de la présente loi. »*

Il n'a donc plus aucun rapport avec la clause résolutoire.

3.5 Analyse des dispositions transitoires des lois antérieures

L'examen des dispositions transitoires des réformes précédentes relatives aux baux d'habitation n'est pas d'un grand secours et ne permet pas de découvrir un précédent utile, ces dispositions n'ayant pas porté sur les modifications de la clause résolutoire.

La loi n° 82-526 du 22 juin 1982 a précisé qu'elle ne portait pas atteinte à la validité des contrats en cours à la date de son entrée en vigueur². Elle a cependant imposé aux parties, à l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé ou dans le délai d'un an, s'agissant d'un bail à durée indéterminée, d'établir un contrat conforme aux nouvelles dispositions et offert à tout occupant de bonne foi la faculté de demander l'établissement d'un nouveau bail.

Elle a également, en son article 25, porté à deux ans le délai pendant lequel le juge pouvait suspendre les effets d'une clause résolutoire mais n'a pas adopté sur ce point de dispositions transitoires. Cette modification n'a pas, à ma connaissance, donné lieu à un contentieux similaire à celui qui nous occupe.

La loi n° 89-1290 du 23 décembre 1986 a précisé, en son article 20, comme la loi du 24 mars 2014, que les contrats en cours demeuraient jusqu'à leur terme soumis aux dispositions qui leur étaient applicables à l'exception de celles relatives aux articles 21 à 23 concernant la possibilité pour le bailleur de proposer un nouveau loyer ou de délivrer un congé. Elle a également précisé, ce qui peut constituer une indication utile pour un aspect de la question posée, que les nouvelles dispositions s'appliquaient à la date d'effet du renouvellement ou de la reconduction des contrats en cours.

Mais aucune de ces lois n'a apporté de modifications substantielles au mécanisme de la clause résolutoire.

La loi du 6 juillet 1989 a porté à deux mois après le commandement de payer (au lieu d'un mois) le délai de prise d'effet de la clause résolutoire et a supprimé l'obligation de saisir le juge dans ce délai "*à peine de forclusion*". L'article 25 de cette loi a expressément indiqué que l'article 24 relatif à la clause résolutoire était applicable aux baux en cours.

Enfin, la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions (article 114) a modifié cet article 24 en imposant au bailleur, à peine d'irrecevabilité, de notifier au préfet, au moins deux mois avant l'audience, l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail en vue de saisir les organismes d'aide au logement et en donnant au juge la faculté d'accorder, même d'office, des délais de paiement au locataire en situation de régler sa dette³. Cette

² Cette formulation, associée aux exceptions qui la suivaient, a donné lieu à une controverse doctrinale sur l'application immédiate des autres dispositions de la loi aux contrats en cours, s'agissant notamment déjà du nouveau régime de la clause résolutoire, une majorité des auteurs optant pour l'application immédiate, en raison de l'ordre public impérieux inspirant la loi et de l'intention du législateur. (Voir Legrand : Administrer août-septembre 1983 ; Giverdon : D. 1982, p. 253 et s ; JCP G 1984, I 3131 ; Berthault : Rev des loyers 1983, p. 360 et s ; Vion : Defrénois 1982, 32917 ; Cordelier et Bousageon : AJPi 1983, p. 81 et s ; Belot et Legrand : G.P. 1982, p. 426 et s ; Vial et Atias : JCP 1983, I p. 122 à 124 ; Boccara : D. 1983 p. 42 ; Fau et Debeaurain : Annales des loyers 1983, p 68 et s.).

³Le délai maximum était passé d'un an à deux ans lors de l'adoption de la loi n° 85-1097 du 11 octobre 1985 relative à la clause pénale et au règlement des dettes.

réforme est entrée immédiatement en vigueur à défaut de dispositions transitoires, sous réserve des situations juridiques définitivement acquises.

Il résulte de ce bref rappel que l'intention du législateur en matière d'application dans le temps des retouches successivement apportées au régime de la clause résolutoire n'est pas toujours clairement affirmée.

3.6 Les règles d'application dans le temps des lois nouvelles

A défaut de réponse utile à partir des travaux parlementaires, il est nécessaire d'effectuer un bref rappel des règles générales d'application des lois nouvelles dans le temps et en particulier aux contrats en cours.

Selon l'article 2 du code civil *"la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a pas d'effet rétroactif."*

Lorsqu'une loi modifie le droit applicable en cours de bail, trois solutions sont possibles⁴ :

- la loi ancienne continue de régir jusqu'à leur terme les situations nées sous son empire (principe de la survie de la loi ancienne ou principe des droits acquis) ;
- la loi nouvelle régit les situations juridiques constituées à compter de son entrée en vigueur ainsi que les effets à venir des situations juridiques en cours (principe de l'application immédiate) ;
- la loi nouvelle s'applique aux situations ayant déjà produit leurs effets avant son entrée en vigueur (application rétroactive).

Cette dernière solution est exceptionnelle car *"si le législateur peut adopter, en matière civile, des dispositions rétroactives, le principe de prééminence du droit et la notion de procès équitable consacrés par l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales s'opposent, sauf pour d'impérieux motifs d'intérêt général, à l'ingérence du pouvoir législatif dans l'administration de la Justice afin d'influer sur le dénouement judiciaire des litiges."* (Ass. Plén., 23 janvier 2004, Bull 2, pourvoi 03-13.617).

⁴Voir notamment L. Bach "Conflits de lois dans le temps" (Répertoire de Droit civil Dalloz, 2014) et Sophie Gaudemet "Application de la loi dans le temps" (Jurisclasseur civil, article 2, Fascicules 10, 20 et 30 2011).

Faisant le plus souvent application des deux premiers principes ci-dessus rappelés, la jurisprudence a dégagé les solutions suivantes ⁵ :

1. L'application immédiate d'un texte ne signifie pas sa rétroactivité (Soc. 18 janvier 1979, Bull 55, pourvoi 77-11.808). Par suite, la loi et le règlement s'appliquent en principe immédiatement aux situations juridiques existant lors de leur entrée en vigueur :

Voir notamment : Civ.1ère 3 avril 1984, Bull 126, pourvoi 83-10.668 ; Civ. 3ème 13 novembre 1984, Bull 189, pourvoi 83-14.566 ; Civ. 3ème 8 février 1989, Bull 33, pourvoi 87-18.046 ; Soc. 8 novembre 1990, Bull 540, pourvoi 82-16.560 ; Civ. 3ème 3 avril 1997, Bull 81, pourvoi 95-15.623 ; Civ. 1ère 12 décembre 2006, Bull 548, pourvoi 05-20.782 ; Civ. 3ème 4 mars 2009, Bull 58, pourvoi 07-20.578 ; Com. 9 juin 2009, Bull 76, pourvoi 08-12.904 ; Civ. 2ème 9 octobre 2014, pourvoi 13-25.200, (en cours de publication).

La formule la plus couramment utilisée est la suivante : *“La loi nouvelle s'applique immédiatement aux effets à venir des situations juridiques non contractuelles en cours au moment où elle entre en vigueur”*.

2. Une telle application immédiate ne doit cependant pas remettre en question les situations juridiques acquises et régulièrement constituées à la date de son entrée en vigueur (Com. 9 juin 2009, précité ; Com. 7 juin 2011, Bull 92, pourvoi 10-18.860 ; Com. 3 mai 2012, Bull 88, pourvoi 11-14.820 ; Civ. 2ème 9 octobre 2014, précité ; Civ. 1ère 17 juin 1981, Bull 224, pourvoi 80-10.543 ; Civ. 3ème 29 janvier 1980, Bull 25, pourvoi 78-14.598 ; Com. 9 octobre 1984, Bull 258, pourvoi 83-13.795).

3. En matière contractuelle, en l'absence de dispositions transitoires, le principe est celui de l'application de la loi sous l'empire de laquelle le contrat a été conclu. Les effets d'un contrat conclu antérieurement à la loi nouvelle demeurent régis par la loi ancienne même si leur exécution se poursuit postérieurement à cette loi.

On explique cette solution par le fait que les parties ont un droit acquis à la poursuite de leur accord selon les dispositions en vigueur lors de sa signature. En effet, elles ont pris leur engagement en considération des règles alors applicables qui sont entrées dans le champ contractuel. On dit aussi que le contrat est un acte de prévision que la loi nouvelle ne peut remettre en question pendant le cours de son exécution.

La jurisprudence des chambres civiles comporte de nombreux exemples de ce principe dans les matières les plus diverses :

-Civ. 3ème 20 juin 1968, Bull 291 pourvoi n°67 11.480 : *“La loi ne disposant que pour l'avenir, sauf volonté contraire du législateur, les effets d'un contrat sont régis*

⁵Voir pour ces questions notamment : Terré : Introduction générale au droit Dalloz (2012, n° 511 et suivants) ; Roland et Boyer : Introduction au droit Litec (2002, n° 623 et suivants) ; Aubert et Savaux : Introduction au droit Sirey (2014, n° 97 et suivants) ; Malinvaud : Introduction à l'étude du droit Litec (2008, n° 138 et suivants) ; Paul Roubier : Les conflits de lois dans le temps Recueil Sirey 1933, (n° 68 à 93) ; S. Gaudemet : application de la loi dans le temps, (précitée en note 4 ; F. Dekeuwer-Defossez : Les dispositions transitoires dans la législation civile contemporaine, LGDJ 1977 ; H. L. et D. Mazeau : Leçons de droit civil, Montchrestien 1998 ; Ghestin et Goubeaux : Traité de droit civil, LGDJ 1994 ;

en principe par la loi en vigueur à l'époque où il a été conclu” ;

-Civ. 3ème 21 janvier 1971, Bull 44, pourvoi 70-10.543 : *“Le locataire commercial qui, par la durée de son exploitation personnelle, avait acquis avant l'entrée en vigueur de la loi du 12 mai 1965 le droit au renouvellement de son bail, ou à une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement ne peut être privé de ce droit en raison de son défaut d'inscription au registre du commerce, cette exigence nouvelle, prévue au texte susvisé, n'étant pas applicable aux baux en cours.”* (Dans le même sens : Civ. 3ème 8 juillet 1971, Bull 443, pourvoi 70-11.576 ; Civ. 3ème 24 janvier 1973, Bull 54, pourvoi 71-12.985) ;

-Civ. 3ème 29 mai 1973, Bull 372, pourvoi 72-11.803 : *“Si la loi nouvelle est d'application immédiate, elle ne saurait, sans rétroactivité, conférer aux contrats passés sous l'empire de la loi ancienne des effets dont ils étaient dépourvus lors de leur conclusion. Lorsqu'un bail rural a été conclu sous l'empire de la législation antérieure à la loi du 31 décembre 1968, le bailleur, qui bénéficiait d'une clause de reprise triennale pour "installer" un descendant, ne peut se prévaloir des dispositions nouvelles de l'article 811 qui supprime cette exigence d'installation. Dès lors que ce descendant exploite déjà un autre bien, il est déjà "installé " et ne peut bénéficier de la reprise, même si la date d'effet du conge est postérieure à la loi nouvelle”.*

-Civ. 3ème 3 juillet 1979, Bull 149, pourvoi 77-15.552 : *“Si la loi du 16 juillet 1971 est immédiatement applicable, cette application ne saurait concerner des engagements contractés antérieurement à sa promulgation. Par suite, l'associé d'une société civile constituée antérieurement à cette loi, à l'encontre duquel est poursuivi le recouvrement d'une créance sociale postérieurement à ladite loi, est mal fondé à prétendre n'être tenu du passif social, non pour sa part civile, mais à proportion de ses seuls droits sociaux”.*

-Civ. 3ème 7 octobre 1980, Bull 152, pourvoi 79-12.267 : *“Les conditions de validité d'un contrat et les conséquences de sa nullité sont régies par la loi en vigueur au jour où il a été passé. Par suite, le décret du 29 mars 1976, qui a modifié l'article R 214-2 du code de l'urbanisme en supprimant pour le bénéficiaire du droit de préemption portant sur un immeuble compris dans une zone d'aménagement différé la faculté d'exercer ce droit par substitution à l'acquéreur, n'est pas applicable à une vente antérieure à sa promulgation”.*

-Civ 1ère 4 mai 1982, Bull 156, pourvoi 81-11.539 : *“Il résulte de l'article 2 du code civil que les effets d'un contrat conclu antérieurement à la loi nouvelle, même s'ils continuent à se réaliser postérieurement à cette loi, demeurent régis par les dispositions de la loi sous l'empire de laquelle le contrat a été passé. Dès lors, viole ce texte l'arrêt qui a déclaré applicable à un contrat d'ouverture de crédit en compte-courant conclu le 26 avril 1971 l'article 2 de la loi du 16 juillet 1971 qui fixait en fonction de leurs droits sociaux, la proportion dans laquelle les associés étaient tenus du passif social, alors que l'article 1863 ancien du code civil, applicable en la cause, fixait à une part égale, pour chacun des associés, l'obligation aux dettes”.*

-Com. 11 octobre 1988, Bull 274, pourvoi 87-11.884 : *“Une nouvelle réglementation ne s'applique pas, à défaut d'une disposition expresse de rétroactivité, aux*

conditions des actes juridiques conclus antérieurement et, quand bien même serait-elle d'ordre public⁶, ne peut avoir pour effet de rendre caducs les actes passés avant son entrée en vigueur. Ayant constaté que les cocontractants d'une société pétrolière, qui leur avait donné un fonds de commerce en location gérance, avaient refusé de tenir compte du nouveau système de prix et de rémunération institué par les arrêtés du 29 avril 1982, entrés en vigueur postérieurement à la conclusion du contrat, une cour d'appel a, à bon droit, déclaré que ces textes n'étaient pas applicables.” (Dans le même sens : Com. 26 février 1991, Bull 86, pourvoi 89-12.497 ; Civ. 1ère 1^{er} juillet 1987, Bull 138, pourvoi 83-11.285).

-Civ. 1ère 18 avril 1989, Bull 160, pourvoi 86-17.117 : “Il résulte de la combinaison des articles 2 du code civil et 4 de la loi du 4 janvier 1978, modifiant le titre IX "de la société" du livre III du code civil, que, si la loi nouvelle précitée est devenue applicable à toutes les sociétés préexistantes deux ans après son entrée en vigueur et si les dispositions des statuts de ces sociétés contraires à ce qu'elle prévoit sont, pour leurs effets à naître postérieurement, réputées non écrites, la situation des associés au regard des contrats passés antérieurement par la société demeure régie par les dispositions de la loi sous l'empire de laquelle ont été passés lesdits contrats”.

-Civ. 3ème 25 novembre 1992, Bull 305, pourvoi 90-21.282 : “Viole les articles 2 du code civil et 188-6 du code rural, la cour d'appel qui, pour prononcer la nullité d'un bail à ferme consenti en 1985, retient que le nouvel article 188-6 du code rural, entré en vigueur le 9 mars 1986 s'applique aux contrats en cours, alors que l'obligation faite au preneur d'obtenir une autorisation d'exploiter devant s'apprécier lors de la conclusion du bail, la loi nouvelle, même d'ordre public, ne pouvait, en l'absence de dispositions spéciales, frapper de nullité les actes valablement passés au regard de la loi applicable lors de cette conclusion”.

-Civ. 3ème 17 février 1993, Bull 19, pourvoi 91-10.942 : “La loi nouvelle ne s'applique pas, sauf rétroactivité expressément stipulée par le législateur, aux conditions de l'acte juridique conclu antérieurement et cette loi, même si elle est d'ordre public, ne peut frapper de nullité les actes définitivement conclus avant sa promulgation. Dès lors, en l'absence de disposition expresse de rétroactivité de la loi du 3 janvier 1972, une cour d'appel n'avait pas à réputer non écrite une clause d'un bail à long terme qui était valable au regard de la loi en vigueur lors de la conclusion du bail”.

-Civ. 3ème 5 juillet 1995, Bull 170, pourvoi 93-11.330 : “Une cour d'appel retient exactement que les dispositions nouvelles de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 prévoyant que le contrat de bail d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel et conclu pour une durée minimum de six ans ne sont pas applicables aux situations juridiques en cours et que le locataire ne peut prétendre bénéficier de ces dispositions après qu'un congé lui ait été donné.” (Dans le même sens : Civ. 3ème 5 octobre 1994, Bull 165, pourvoi 92-16.584 ; Civ. 3ème 11 juin 1997, Bull 129, pourvoi 95-17.535 ; Civ. 3ème 25 avril 2001, Bull 52, pourvoi 99-15.242) ;

-Civ. 1ère 17 mars 1998, Bull 115, pourvoi 96-12.183 : “La loi nouvelle, même d'ordre public, ne peut, en l'absence de dispositions spéciales, régir les effets à

⁶C'est nous qui soulignons les passages relatifs à l'ordre public.

venir des contrats conclus antérieurement. Tel est le cas des dispositions de l'article 4 de la loi de finances pour 1967, repris à l'article L. 132-29, devenu l'article L. 331-3, du code des assurances, et de l'article 1er de l'arrêté du ministre de l'Economie et des Finances du 27 janvier 1967, pris pour son application, qui ont instauré l'obligation pour les sociétés d'assurances sur la vie de faire participer les assurés aux bénéfices techniques et financiers qu'elles réalisent, et dont l'article 2 de l'arrêté précité dispose qu'elles ne s'appliquent pas aux contrats en cours lors de leur entrée en vigueur”.

-Com. 26 mars 2002, Bull 57, pourvoi 99-13.810 : “Le caractère usuraire d'un prêt au sens de l'article L. 313-3 du code de la consommation s'apprécie au moment où ce prêt est consenti. Il en résulte que la cour d'appel qui écarte le caractère usuraire d'un prêt en comparant le taux effectif global de ce prêt au taux d'usure en vigueur pour la période où il a été consenti justifie légalement sa décision”.

-Civ. 2ème 5 juillet 2006, Bull 180, pourvoi 04-10.273 : “Viole les articles 2 du code civil et L. 132-1 du code de la consommation, dans sa rédaction issue de la loi n° 78-23 du 10 janvier 1978, la cour d'appel qui, pour décider qu'une clause d'exclusion de garantie stipulée dans un contrat d'assurance n'est pas abusive au sens du second de ces textes, applique au contrat conclu entre les parties ce texte dans sa rédaction issue de la loi du 1er février 1995, qui n'était pas en vigueur à la date à laquelle ce contrat avait été reconduit, sous la forme d'une nouvelle convention, le 13 novembre 1994, alors que lui était applicable ce texte, dans sa rédaction antérieure”.

4. Toutefois cette règle de la survie de la loi ancienne reçoit de nombreuses exceptions :

En premier lieu, même en l'absence de dispositions transitoires, la loi nouvelle s'applique immédiatement aux contrats en cours lorsqu'elle est subordonnée à la réalisation d'un fait qui intervient après son entrée en vigueur :

-Civ 1ère 7 octobre 1998, Bull 281, pourvoi 96-18.595 : “L'article L. 113-2 du code des assurances qui, dans sa rédaction issue de la loi du 31 décembre 1989, subordonne la déchéance de la garantie en cas de déclaration tardive du sinistre à la preuve, par l'assureur, d'un préjudice résultant pour lui du retard dans la déclaration, s'applique aux contrats en cours, dès lors que le sinistre est survenu après le 1er mai 1990, date de l'entrée en vigueur de ce texte.”

-Civ 1ère 20 juin 2000, Bull 194, pourvoi 97-22.419 : “L'article L. 312-9 du code de la consommation, issu de la loi du 13 juillet 1979, selon lequel en cas d'adhésion à une assurance de groupe connexe à un contrat de prêt immobilier, toute modification ultérieure apportée à la définition des risques garantis ou aux modalités de mise en jeu de l'assurance est inopposable à l'adhérent qui ne l'a pas acceptée, s'applique aux contrats en cours dès lors que la modification est intervenue après la date de son entrée en vigueur.”

-Civ 1ère 30 janvier 2001, Bull 15, pourvoi 98-15.178 : “L'article L. 140-4 du code des assurances s'applique aux contrats d'assurance de groupe en cours dès lors que les modifications qu'il vise sont intervenues après la date de son entrée en

vigueur.”

-Civ. 1ère 18 décembre 2001, Bull 319, pourvoi 98-22.573 : *“L'article L. 140-3 du code des assurances, issu de la loi du 31 décembre 1989, qui subordonne l'exclusion de l'adhérent à une assurance de groupe en cas de non-paiement des primes à l'envoi, par le souscripteur, d'une lettre recommandée de mise en demeure, et à l'expiration de certains délais, s'applique, s'agissant de l'accomplissement d'une simple formalité, aux contrats en cours dès lors que l'exclusion est notifiée après le 1er mars 1990, date de l'entrée en vigueur de cette loi”.*

-Civ. 1ère 13 mai 2003, Bull 116, pourvoi 00-12.215 : *“L'obligation d'information résultant, pour le prêteur, des dispositions de l'article L. 311-9 du code de la consommation, dans sa rédaction résultant de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989, s'impose pour les renouvellements ou reconductions, intervenus après la date d'entrée en vigueur de la loi, des ouvertures de crédits souscrites avant cette loi. Cette loi n'étant entrée en vigueur, en vertu de son article 32, que le 1er mars 1990, n'a vocation à s'appliquer qu'aux reconductions renouvellements à intervenir à compter du 1er juin 1990.”* (Voir déjà Avis du 4 octobre 1996, Bull 1996 n° 7, n° 09-60.005).

-Civ. 3ème 27 septembre 2006, Bull. 1851, pourvoi n° 05-18.168 : *“La durée du bail d'habitation tacitement reconduit doit être fixée selon la législation applicable à la date de la reconduction. Dès lors, les dispositions de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 modifiées par la loi du 21 juillet 1994 sont applicables à un bail d'habitation tacitement reconduit à une date postérieure à celle d'entrée en vigueur de cette loi”.*

En second lieu, la loi nouvelle s'applique immédiatement aux contrats en cours, sous réserve de ne pas porter atteinte aux situations définitivement acquises, notamment lorsque les dispositions nouvelles sont motivées par des considérations d'ordre public :

-Civ. 3ème 17 mars 1971, Bull 192, pourvoi 69-14.483 : *“L'article 10 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965, qui dispose que "les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot" est un texte d'ordre public, d'application immédiate. Toute clause d'un règlement de copropriété faisant peser sur les copropriétaires du rez-de-chaussée et des chambres de bonnes une partie des dépenses relatives à des ascenseurs inutiles pour leurs lots, a été atteinte d'une nullité radicale le jour de l'entrée en vigueur de ladite loi.”* (Dans le même sens : Civ. 3ème 5 juin 1970, Bull 386, pourvoi 69-10.929).

-Soc. 12 juillet 2000, Bull 278, pourvoi 98-43.541 : *“L'ordre public social impose l'application immédiate aux contrats de travail en cours et conclus avant leur entrée en vigueur des lois nouvelles ayant pour objet d'améliorer la condition ou la protection des salariés.”* (Dans le même sens, avec le même motivation fondée sur l'ordre public : Soc. 10 février 1998, Bull 73, pourvois 95-45.210, 96-41.281 ; Soc. 12 novembre 1997, Bull 365, pourvoi 94-43.839 ; Soc. 19 mai 1998, Bull 263,

pourvois 96-41.839, 95-45.637).

-Com. 3 mars 2009, Bull 31, pourvoi 07-16.527 : *“Les dispositions de la loi du 15 mai 2001 modifiant l'article L 441-6 du code de commerce, qui répondent à des motifs impérieux d'ordre public, sont applicables, dès la date d'entrée en vigueur de ce texte, aux contrats en cours. Les pénalités de retard prévues par ce texte pour non-paiement des factures sont dues de plein droit, sans qu'un rappel soit nécessaire et même si elles n'ont pas été indiquées dans les conditions générales de ces contrats.”*

On vient de voir cependant que la considération d'ordre public n'est pas toujours jugée suffisante pour justifier l'application immédiate de la loi nouvelle aux contrats en cours (voir par exemple les arrêts déjà cités : Civ. 1ère 17 mars 1998, Bull 115 ; Civ. 3ème 17 février 1993, Bull 19 ; Civ. 3ème 25 novembre 1992, Bull 305).

Le critère de l'ordre public ne permet pas toujours d'écarter la survie de la loi ancienne mais ne justifie pas nécessairement l'application immédiate de la loi nouvelle aux contrats en cours.

Il en résulte une certaine incertitude sur la force et la portée de ce critère.

5. De manière générale, lorsque les effets du contrat résultent de la loi et non de la volonté des parties, la jurisprudence tranche en faveur de l'application immédiate de la loi nouvelle aux contrats en cours.

On explique cette solution par le fait que les parties n'ont pas un droit acquis à la perpétuation d'une situation juridique antérieure, dès lors que ses effets sont régis par la loi et non par leur volonté. On dit encore que les effets légaux du contrat sont régis par la loi en vigueur au moment où ils se produisent. Ou encore que la loi nouvelle régit immédiatement les effets des situations juridiques non définitivement réalisées.

Les explications données par la doctrine pour justifier cette solution sont diverses.

Le doyen Roubier propose de distinguer les effets légaux du contrat, qui peuvent être appréhendés par la loi nouvelle, de ses effets individuels, qui demeurent soumis à la loi ancienne ⁷.

MM Ghestin et Goubeaux se réfèrent à la volonté du législateur de faire prévaloir l'uniformité dans l'application de la loi sur le maintien des prévisions des parties au contrat. Ils citent en exemple le contrat de travail ⁸.

M. Malinvaud propose un critère fondé sur la prééminence des buts économiques et sociaux poursuivis par le législateur pour justifier l'effacement de la loi ancienne ⁹.

Dans le même esprit, MM. Aubert et Savaux soulignent qu'on ne peut pas qualifier de rétroactive l'application de la loi nouvelle aux effets à venir d'un contrat en cours

⁷Ouvrage cité, p 117 à 121.

⁸Ouvrage cité, p 402 à 409.

⁹Ouvrage cité, p 154 à 159

et considèrent qu'une telle application immédiate s'explique par le souci d'assurer l'uniformité et la rapidité dans la mise en place des réformes concernant *“les intérêts essentiels de la société de nature politique, économique ou sociale”*¹⁰.

MM. Mazeaud mettent eux aussi en avant les motifs impérieux d'ordre public devant lesquels doit céder la sécurité des intérêts des particuliers¹¹.

Toutes ces analyses convergent en définitive vers la mise en exergue des nécessités impérieuses de l'ordre public ou de l'intérêt général pour justifier l'application immédiate de la loi nouvelle, tout en soulignant que ce critère est imprécis et ne permet pas de procéder à un choix clair et prévisible.

Ainsi, selon Mme Dekeuwer-Defossez, *“il existe des dispositions d'ordre public qui n'ont pas d'effet immédiat sur les contrats antérieurs. Bien que peu nombreuses, elles montrent à l'évidence que le critère tiré d'un caractère plus ou moins impérieux des lois nouvelles n'est pas reçu par le législateur”*¹².

Cet auteur relève également l'imprécision du critère des effets légaux proposé par M. Roubier et retient que le choix entre survie de la loi ancienne et application immédiate de la loi nouvelle repose, en fin de compte, sur des considérations d'opportunité :

“L'impossibilité de trouver un critère permettant d'expliquer valablement l'application immédiate de la loi nouvelle sur les contrats en cours, en la considérant comme une dérogation au principe de survie de la loi ancienne, remet en cause ce principe lui-même (...) Seul un jugement d'opportunité fonde la survie de la loi ancienne en matière de contrats”.

Cet avis est partagé par Mme Gaudemet :

“Si c'est l'opportunité qui conduit à écarter l'application immédiate, n'est-ce pas pareillement l'opportunité qui en légitime la réintroduction par exception ? N'est-ce pas, en somme, que les volontés individuelles l'emportent, de nature à cristalliser l'application de la loi ancienne à leur accord, sauf à ce que l'unité de la législation soit suffisamment pressante pour justifier de déjouer les prévisions des parties ?”

M. Bonneau¹³ parvient à une conclusion semblable lorsqu'il analyse le critère de l'ordre public dans l'application immédiate de loi nouvelle aux contrats en cours :

“En réalité, l'ordre public apparaît essentiellement comme l'un des éléments de la politique jurisprudentielle. La notion est suffisamment imprécise et enchevêtrée de considérations philosophiques, morales et politiques pour permettre à la Cour de cassation d'adapter ses solutions selon les circonstances. Si ces dernières exigent l'application de la loi nouvelle, la Cour de cassation a alors recours à la notion d'ordre public – essentiellement un ordre public de protection de l'individu motivé par l'équité – pour déroger à sa solution de principe qu'est la non-rétroactivité des

¹⁰Ouvrage cité, p 103 à 109.

¹¹Ouvrage cité, p 242 à 248.

¹²Ouvrage cité, p 22 à 30.

¹³La Cour de cassation et l'application de la loi dans le temps. PUF 1990, pages 163 et suivantes.

lois sur les contrats en cours”.

En définitive, l'examen de la doctrine ne débouche pas sur la mise en lumière d'un critère déterminant et propose des solutions pragmatiques fondées sur des considérations propres à chaque espèce.

L'intention du législateur et la liberté d'appréciation du juge tiennent donc une place importante dans le choix des solutions retenues, sous la seule réserve du respect des situations définitivement acquises, qui ne peuvent être remises en question sans basculer dans l'application rétroactive de la loi nouvelle.

La jurisprudence reflète ce pragmatisme. Les cas d'application immédiate de la loi nouvelle aux effets légaux du contrat sont particulièrement nombreux.

Ainsi par exemple pour le calcul du loyer du bail renouvelé :

Civ. 3ème 8 février 1989, Bull 33, pourvoi 87-18.046 : *“La loi nouvelle régit immédiatement les effets des situations juridiques non définitivement réalisées ayant pris naissance avant son entrée en vigueur, non en vertu du contrat mais en raison des seules dispositions légales alors en vigueur.”* Est en conséquence cassé un arrêt qui, pour écarter la règle du plafonnement au loyer du bail renouvelé, *“retient que la loi du 6 janvier 1986, ne comportant aucune disposition transitoire, ne peut s'appliquer dans le cas d'un renouvellement qui a pris effet avant sa promulgation”*.

Il est possible de citer encore dans le même sens :

-Civ. 3ème 16 décembre 1987, Bull 202, pourvoi 86-13.986 : *“Encourt la cassation l'arrêt qui écarte, pour la fixation du prix d'un bail renouvelé le 1er janvier 1981, l'application de l'article 2 de la loi du 6 janvier 1986 modifiant l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953 alors que la loi nouvelle régit immédiatement les effets des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées.”* (Voir aussi: Civ. 3ème 16 mars 1988, Bull 59, pourvoi 86-17.439 ; Civ. 3ème 9 novembre 1988, Bull 157, pourvoi 87-12.788).

Sans revenir sur cette règle, des décisions ultérieures ont seulement réservé l'hypothèse d'un accord préalable des parties sur les modalités du renouvellement :

Civ. 3ème 15 mars 1989, Bull 65, pourvoi 87-19.942 : *“A défaut d'accord entre les parties, le droit au renouvellement d'un bail commercial a sa source dans la loi et, même acquis dans son principe, il se trouve, dans ses modalités demeurant à définir, affecté par la loi nouvelle laquelle régit immédiatement les effets des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées.”* (Dans le même sens : Civ. 3ème 16 mai 1990, Bull 120, pourvoi 89-10.705).

Civ. 3ème 22 mars 1989, Bull 69, pourvoi 87-17.823 : *“A défaut d'accord entre les parties, le droit au renouvellement a sa source dans la loi et même acquis dans son principe, il se trouve, dans ses modalités demeurant à définir, affecté par la loi nouvelle, laquelle régit immédiatement les effets des situations juridiques ayant pris*

naissance avant son entrée en vigueur. Viole dès lors l'article 2 du code civil ensemble l'article 2 de la loi du 6 janvier 1986 la cour d'appel qui, pour fixer le prix du bail renouvelé à la valeur locative, retient que cette loi ne peut avoir un effet rétroactif et qu'elle ne s'applique pas au renouvellement en cours”.

Civ. 3ème 13 décembre 1989, Bull 237, pourvoi 88-11.056 : *“A défaut d'accord entre les parties, le droit au renouvellement d'un bail commercial a sa source dans la loi et, même acquis dans son principe, il se trouve affecté par la loi nouvelle, laquelle régit immédiatement les effets des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées. Dès lors, encourt la cassation l'arrêt qui, pour écarter l'application de l'article 2 de la loi du 6 janvier 1986, retient que le locataire avait un droit acquis au déplaçonnement lorsque la loi nouvelle est entrée en vigueur”.*

Civ. 3ème 15 mai 1991, Bull 139, pourvoi 89-21.492 : *“La poursuite, au-delà de son terme, d'un bail commercial fait par écrit résulte de la tacite reconduction par l'effet de la loi et non de l'accord des parties. Viole dès lors l'article 5 du décret du 30 septembre 1953 la cour d'appel qui, pour fixer le prix du bail renouvelé en écartant l'application de l'article 2 de la loi du 6 janvier 1986, retient que, les parties étant tacitement d'accord sur le principe du renouvellement, les bailleurs avaient, dès le 2 janvier 1986, un droit acquis au renouvellement”.*

Civ. 3ème 15 avril 1992, Bull 130, pourvoi 90-10.717 : *“La loi n° 86-12 du 6 janvier 1986 régit immédiatement les effets des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées. Dès lors, retient, à bon droit, qu'une société locataire est fondée à demander l'application de ce texte, la cour d'appel qui relève que les conditions dans lesquelles cette société avait antérieurement accepté que le loyer soit fixé, selon la valeur locative, à un montant inférieur à la demande du propriétaire, n'avait pu avoir pour effet de la lier définitivement, dès lors qu'à la date de cette acceptation le loyer ne pouvait être fixé que selon la valeur locative, ce qui excluait justement l'existence d'un contrat judiciaire”.*

La même solution a été retenue pour un bail non définitivement renouvelé lors de l'entrée en vigueur de la loi du 5 janvier 1988 ayant modifié les modalités de calcul du nouveau loyer :

Civ. 3ème 30 mai 1990, Bull 130, pourvoi 89-10.803 : *“La cour d'appel a exactement retenu sans faire une application rétroactive de la loi que les dispositions de l'article 1er de la loi du 5 janvier 1988 devaient recevoir application dans les instances en cours au moment de son entrée en vigueur lorsque les effets des situations juridiques qu'elle concerne, quoiqu'ayant pris naissance avant cette date, n'étaient pas définitivement réalisées au 1er janvier 1988”.*

Cette solution a de nouveau été réaffirmée pour l'application de la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (dite loi LME) qui a modifié les modalités de délivrance du congé en matière de bail commercial :

-Civ. 3ème 3 juillet 2013, Bull 89, pourvoi 12-21.541 : *“Les effets légaux d'un contrat étant régis par la loi en vigueur à la date où ils se produisent, l'article L. 145-9 du*

code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, est applicable aux congés délivrés postérieurement à cette dernière date, quelle que soit la date de conclusion du bail”.

Elle a été retenue également pour l'application dans le temps :

- des dispositions de la loi du 31 décembre 1975 concernant l'action directe du sous-traitant à l'égard du maître de l'ouvrage :

Ch. mixte 13 mars 1981, Bull 3, pourvoi 80-12.125 : “L'action directe instituée par l'article 12 de la loi du 31 décembre 1975 trouve son fondement dans la volonté du législateur et non dans les contrats conclus entre les parties et desquels il n'est résulté pour celles-ci aucun droit acquis ; l'article 2 du code civil ne fait pas obstacle à l'application immédiate des lois nouvelles aux situations juridiques établies avant leur promulgation si elles n'ont pas encore été définitivement réalisées ; une cour d'appel décide donc exactement que l'action directe est ouverte au sous-traitant dès l'entrée en vigueur de la loi du 31 décembre 1975 bien que le contrat de sous-traitance ait été conclu antérieurement”.

-des dispositions de la loi n° 80-335 du 12 mai 1980 relative aux effets des clauses de réserve de propriété dans les contrats de vente :

Com. 7 mars 1983, Bull 95, pourvoi 81-13.710 : “Ayant énoncé exactement que la loi du 12 mai 1980, qui a modifié l'article 65 de la loi du 13 juillet 1967, a seulement consacré un effet légal de la clause de réserve de propriété indépendant de la volonté des parties, une cour d'appel décide à bon droit qu'une telle clause, bien que stipulée avant la promulgation de cette loi, est cependant opposable à la masse des créanciers constituée après son entrée en vigueur”.

-des dispositions de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et en particulier aux modalités de sortie de la loi du 1^{er} septembre 1948 :

Civ. 3ème 3 avril 1997, Bull 81, pourvoi 95-15.623 : “Une cour d'appel, saisie d'une demande tendant à la soumission au régime légal d'un bail conclu au visa de l'article 3 quinquies de la loi du 1er septembre 1948, par suite de la non-conformité des lieux à des normes réglementaires de confort, après avoir justement retenu que les droits en litige n'étaient pas de nature contractuelle, en déduit exactement que la loi du 21 juillet 1994 régit cette situation, née avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisée”.

Civ. 3ème 7 octobre 1998, Bull 198, pourvoi 96-14.972 : “L'article 20 de la loi du 21 juillet 1994 régissant les baux en cours, les dispositions du chapitre III de la loi du 1er septembre 1948 ne sont plus applicables aux locaux ayant fait l'objet d'un contrat de location conclu en vertu de l'article 3 quinquies de cette loi et ne satisfaisant pas aux normes prévues à l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986”.

Civ. 3ème 17 avril 2010, Bull 45, pourvoi 08-21.360 : “L'article 20 de la loi du 21 juillet 1994, régissant les baux en cours au jour de sa promulgation, est applicable aux situations nées avant son entrée en vigueur et non encore définitivement réalisées. Il s'applique donc à un congé, délivré en vertu d'un bail conclu au visa de

l'article 3 sexies de la loi du 1er septembre 1948 non précédé d'un bail 3 quinquies, antérieurement à la promulgation de cette loi, mais dont la validité, contestée en justice, n'a fait l'objet d'aucune décision passée en force de chose jugée".

-des dispositions de la loi n° 89-1009 du 31 décembre 1989 renforçant les garanties offertes aux personnes assurées contre certains risques et modifiant les modalités des contrats d'assurance dommages-ouvrage :

Civ. 1ère 29 février 2000, Bull 62, pourvoi 97-19.680 : "La loi du 31 décembre 1989, portant réforme d'un statut légal d'ordre public soustrait à la volonté des parties, s'est appliquée immédiatement aux contrats d'assurance dommages-ouvrage antérieurement souscrits, dès la date de son entrée en vigueur, pour les sinistres déclarés après cette date. Dès lors, viole l'article L. 242-1 du code des assurances, dans sa rédaction issue de cette loi, et l'annexe 2 à l'article A. 243-1 du même code, ensemble l'article 2 du code civil, la cour d'appel qui fixe le montant de la provision due par l'assureur en considération de l'estimation de l'assuré, quand elle devait se déterminer elle-même en considération des seules dépenses nécessaires à la réparation des dommages".

-des dispositions de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles mettant à la charge du prêteur l'obligation d'informer l'emprunteur trois mois avant l'échéance du contrat :

Civ. 1ère 13 mai 2003, Bull 116, pourvoi 00-12.215 : "L'obligation d'information résultant, pour le prêteur, des dispositions de l'article L. 311-9 du code de la consommation, dans sa rédaction résultant de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989, s'impose pour les renouvellements ou reconductions, intervenus après la date d'entrée en vigueur de la loi, des ouvertures de crédits souscrites avant cette loi. Cette loi n'étant entrée en vigueur, en vertu de son article 32, que le 1er mars 1990, n'a vocation à s'appliquer qu'aux reconductions renouvellements à intervenir à compter du 1er juin 1990". (Dans le même sens que l'avis du 4 octobre 1996, Bull 1996, n°7 n° 09-60.005).

-des dispositions de la loi n° 84-148 du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et instaurant une obligation d'information annuelle de la caution par le créancier :

Com. 8 juin 1993, Bull 226, pourvoi 91-14.674 : "En vertu de son article 62, la loi du 1er mars 1984 était applicable dès le 2 mars 1985 et son article 48 saisissait immédiatement les situations juridiques en cours. Il s'ensuit que le créancier bénéficiaire d'un cautionnement souscrit par acte du 12 mai 1982 était tenu, avant le 31 mars 1985, de porter à la connaissance de la caution les informations prescrites par ce dernier texte." (Dans le même sens, Com. 27 octobre 1998, Bull 255, pourvoi 96-10.968) ;

-des dispositions de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001, dite loi Murcef, modifiant les modalités de révision du loyer du bail commercial :

Civ 3ème 18 février 2009, Bull 40, pourvoi 08-13.143 : "La loi dite Murcef du 11

décembre 2001, qui a modifié l'article L. 145-38, alinéa 3, du code de commerce, doit s'appliquer à l'instance en révision de loyer d'un bail conclu avant son entrée en vigueur mais introduite après celle-ci, les effets légaux d'un contrat étant régis par la loi en vigueur au moment où ils se produisent”.

-des dispositions de la loi n° 94-475 du 10 juin 1994 instaurant une garantie de paiement de l'entrepreneur (article 1799-1 du code civil) :

Civ. 3ème 26 mars 2003, Bull 70, pourvoi 01-01.281 : *“La loi nouvelle régit immédiatement les effets des situations juridiques nées avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées. En conséquence, ayant relevé que la loi du 10 juin 1994 et son décret d'application du 30 juillet 1999 ont ajouté au code civil un article 1799-1 aux termes duquel le maître de l'ouvrage qui conclut un marché de travaux privé, doit garantir à l'entrepreneur le paiement des sommes dues lorsque celles-ci dépassent un certain seuil et constaté que le marché signé le 1er juillet 1999 stipulait un délai de réalisation de six mois à compter du 15 septembre 1999, une cour d'appel retient exactement que les maîtres de l'ouvrage devaient fournir la garantie de paiement instituée par ces textes, laquelle trouve son fondement dans la volonté du législateur et non dans le contrat conclu entre les parties duquel il n'est résulté aucun droit acquis”.*

-des dispositions de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs relatives au contrat-type de transport :

Com. 22 janvier 2008, Bull 12, pourvoi 06-19.440 : *“Un contrat type, institué sur le fondement de l'article 8 § II de la loi du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs (LOTI) règle pour l'avenir, dès l'entrée en vigueur du décret qui l'établit, les rapports que les parties n'ont pas définis au contrat de transport qui les lie”.*

Selon cette jurisprudence, l'application immédiate de la loi nouvelle aux contrats en cours est commandée tantôt par l'idée que les dispositions nouvelles échappent à la volonté des parties, tantôt par le fait qu'elles sont inspirées par un motif d'ordre public. Mais ces deux motifs sont en partie liés, dès lors que, le plus souvent, les dispositions d'ordre public sont soustraites à la volonté des parties.

La 3^{ème} chambre civile a eu l'occasion de faire application des règles qui viennent d'être rappelées à l'occasion des réformes intervenues en matière de baux d'habitation sans être assorties de dispositions transitoires explicites.

Ainsi, en faveur du maintien des situations définitivement acquises, elle a décidé le 10 mai 2001 (Bull 59, pourvoi 99-17.128) qu'*“une cour d'appel retient à bon droit qu'une clause résolutoire insérée dans un contrat de bail ne pouvait plus être judiciairement suspendue par application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction antérieure à la loi du 29 juillet 1998, le premier juge ayant statué le 29 juin 1998 sans avoir été saisi d'une demande de délai de paiement et sans avoir d'autre alternative que de constater la résiliation du bail.”* En cette espèce, le locataire ne pouvait donc invoquer la suppression du délai de saisine du juge en vue de remettre en question les effets d'une clause résolutoire définitivement

acquise¹⁴.

Voir encore, de manière plus explicite : Civ. 3ème 18 juillet 2001 (pourvoi 00-10.116) décidant que la suppression du délai de saisine du juge pour demander *“la suspension des effets de la clause résolutoire ne régit pas les situations acquises avant la publication de la loi du 29 juillet 1998”*.¹⁵

De même, dans un arrêt du 26 novembre 2008 (Bull 185, pourvoi 07-17.810), la même chambre a jugé que la sanction de l'irrecevabilité de l'assignation en résiliation du bail, faute de saisine de la commission départementale des aides publiques au logement, n'était applicable qu'aux assignations délivrées postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 ayant introduit cette fin de non-recevoir¹⁶.

On peut encore citer un arrêt du 23 avril 1986 (Bull 48, pourvoi 84-16.430) décidant que *“la validité d'un congé, quant à sa forme et à son contenu, doit être appréciée en considération de la loi applicable à la date à laquelle il a été délivré”* et que, par suite, *“encourt la cassation l'arrêt qui déclare non valable, pour ne pas satisfaire aux dispositions de l'article 73 de la loi du 22 juin 1982, le congé délivré le 28 décembre 1981.”*

Dans un arrêt du 20 septembre 2006 (Bull180, pourvoi 05-19.612), la 3^{ème} chambre a décidé que *“le congé pour vendre délivré au locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente entraînant la déchéance de plein droit de tout titre d'occupation, une cour d'appel en déduit à bon droit que l'accord collectif du 16 mars 2005 n'est pas applicable à un locataire ayant reçu un congé faisant courir un délai de préavis qui avait expiré antérieurement à l'entrée en vigueur de cet accord”*.

Dans le même sens :

Civ. 3ème 15 janvier 1992, Bull 12, pourvoi n° 90-15.514: *“Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. Viole le texte ensemble l'article 35 de la loi n° 86-1291 du 23 décembre 1986 l'arrêt qui, pour débouter les locataires de leur demande tendant à soumettre le local aux dispositions générales de la loi du 1er septembre 1948, retient que le bail était en cours tout en constatant qu'un congé avec offre de vente avait été délivré pour le 20 décembre 1986, date d'expiration du contrat”*.

Civ. 3ème 24 mars 2004, Bull 59, pourvoi 02-19.242 : *“Le congé pour vendre régulier délivré au locataire, qui n'a pas accepté l'offre de vente, entraînant la déchéance de plein droit de tout titre d'occupation à l'expiration du délai de préavis, la cour d'appel qui fait application d'un accord collectif entré en vigueur postérieurement à cette date d'expiration, viole l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989”*.

En revanche, dans le sens de l'application immédiate de la loi nouvelle aux situations juridiques non définitivement réalisées lors de son entrée en vigueur, on

¹⁴Commentaire Rev. des loyers 2001, 820.

¹⁵Commentaire par B. Vial-Pedroletti, Rev. Loyers et copropriété nov. 2001, 252.

¹⁶Commentaire par G. Forest, Dalloz actualités, 10 décembre 2008.

peut citer parmi une jurisprudence abondante :

Civ. 3ème 3 mai 1990, Bull 109, pourvoi 88-19-833 : *“La loi nouvelle régit immédiatement les effets des situations juridiques non définitivement réalisées ayant pris naissance avant son entrée en vigueur. En conséquence, la cour d'appel, qui n'a pas porté atteinte à la validité d'une vente conclue antérieurement à la loi du 22 juin 1982, saisie d'une contestation relative à la mise en œuvre du droit de préemption institué par la loi du 31 décembre 1975, a justement déclaré applicables aux procédures en cours les modifications apportées à cette loi”*.

Civ. 3ème 5 mai 1993, Bull. 61, pourvoi 90-21.923 : *“L'article 21 de la loi du 22 juin 1982, lequel est applicable aux baux en cours, exclut expressément la présomption prévue par l'article 1731 du Code civil. Justifie dès lors sa décision de débouter le bailleur de sa demande à titre de réparations locatives, la cour d'appel qui retient qu'aucun constat contradictoire, n'avait été dressé à l'entrée de la locataire dans les lieux et que ce bailleur ne démontrait pas que les défauts relevés étaient imputables à celle-ci”*.

-Civ. 3ème 19 mars 2008, Bull 55, pourvoi 07-10.704 : dans cette affaire dans laquelle un bailleur avait récupéré la TVA afférente aux contrats d'entreprise pour une période antérieure à la date de promulgation de la loi du 13 juillet 2006 ayant autorisé une telle récupération, la 3ème chambre a approuvé une cour d'appel ayant ordonné la restitution de ces sommes au motif que *“l'article 88 I 4° de la loi du 13 juillet 2006 complétant l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 relatif aux charges récupérables (n'avait) pas de caractère interprétatif et ne (régissait) que les effets à venir des situations juridiques en cours”*.

Civ. 3ème 27 septembre 2006, Bull 185, pourvoi 05-18.168 : *“La durée du bail d'habitation tacitement reconduit doit être fixée selon la législation applicable à la date de la reconduction. Dès lors, les dispositions de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 modifiées par la loi du 21 juillet 1994 sont applicables à un bail d'habitation tacitement reconduit à une date postérieure à celle d'entrée en vigueur de cette loi.”*¹⁷(Dans le même sens : Civ. 3ème 19 septembre 2007, pourvoi 06-17.200 ; Civ. 3ème 13 juin 2007, Bull 107, pourvoi 06-14.309)¹⁸.

Civ. 3ème 17 février 2010, Bull 45, pourvoi 08-21.360 : *“L'article 20 de la loi du 21 juillet 1994, régissant les baux en cours au jour de sa promulgation, est applicable aux situations nées avant son entrée en vigueur et non encore définitivement réalisées. Il s'applique donc à un congé, délivré en vertu d'un bail conclu au visa de l'article 3 sexies de la loi du 1er septembre 1948 non précédé d'un bail 3 quinquies, antérieurement à la promulgation de cette loi, mais dont la validité, contestée en justice, n'a fait l'objet d'aucune décision passée en force de chose jugée”*.

-Civ. 3ème 13 juillet 2011, Bull 128, pourvoi 10-22.959 : *“Les dispositions de l'article 4 p de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, introduites par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, selon lesquelles est réputée non écrite toute clause d'un bail d'habitation qui fait supporter au locataire*

¹⁷Commentaire par B Vial-Pedroletti, Rev. Loyers et copropriété, Janv. 2007, 3.

¹⁸Commentaires par B Vial-Pedroletti, Rev. Loyers et copropriété, Nov. 2007, 217 et J.B.Seube, Rev. des contrats,

des frais de relance, s'appliquent immédiatement aux baux en cours et les frais de relance exposés postérieurement à l'entrée en vigueur de cette loi ne peuvent être mis à la charge du locataire".¹⁹

3.7 Analyse des commentaires de doctrine sur la question posée

Dans l'abondante littérature relative à la loi ALUR, peu de commentaires ont, pour l'instant, porté spécifiquement sur son application dans le temps.

On peut citer les articles suivants :

-“Loi ALUR et baux d'habitation : Déjà des controverses sur l'application transitoire” par Mme Vial-Pedroletti (revue loyers et copropriété octobre 2014, pages 9 et suivantes) ;

-“De l'application immédiate des mesures de la loi ALUR relatives au congédiement de fin de bail ou au jeu de la clause résolutoire” par MM. Bouaziz et Filippi (Gazette du Palais, 18-19 juin 2014, n° 169 à 170) ;

-“Loi ALUR : L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa nouvelle rédaction est-il applicable aux contrats en cours ?” par M. Lauvergnat (Gazette du Palais, 10 juillet 2014, n° 191).

Par ailleurs, M. Lafond, dans une étude publiée à la semaine juridique du 11 avril 2014 (édition notariale et immobilière n°15), dresse une liste des différentes modifications selon leur application dans le temps sans mentionner l'article 24 V.

M. Damas, dans une étude publiée à la revue AJDI 2014, page 334 (“Loi Alur et baux d'habitation”), consacre quelques développements à l'application dans le temps des nouvelles mesures.

Pour conclure à l'absence d'application immédiate du nouvel article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, Mme Vial-Pedroletti se fonde essentiellement sur une analyse littérale des dispositions transitoires de la loi du 24 mars 2014²⁰.

Elle expose que l'article 24 n'est pas inclus dans la liste de l'article 14 énumérant les textes dont l'application immédiate est expressément prévue et qui sont, s'agissant des baux portant sur des locaux non meublés : les articles 7 (obligations du locataire), 17-1 (nouvelles modalités de révision du loyer), 20-1 (mise en conformité du logement non décent), 21 (remise des quittances), 11-1 (régime particulier du congé pour vendre dans le cadre d'une vente dite à la découpe) et 23 (modalités de régularisation des charges locatives).

Selon cet auteur, le texte de l'article 14 étant clair et sa liste limitative, aucune interprétation ne justifie son extension à d'autres dispositions qui doivent donc être régies par la loi ancienne, ainsi que le rappelle l'alinéa 1^{er}, sous la seule réserve des modifications expressément différées ou subordonnées à la publication d'un décret d'application.

¹⁹Commentaire par B Vial-Pedroletti, Rev. Loyers et copropriété, oct. 2011, 266.

²⁰Son argumentation vaut également pour l'application de l'article 15 relatif aux nouvelles modalités du congé, car le débat en doctrine porte, pour l'heure, surtout sur ces deux textes.

L'auteur réfute par ailleurs l'argument des partisans de l'application immédiate, qui affirment que l'énumération de l'article 14 ne concerne que les seules dispositions contractuelles du bail et non les dispositions statutaires d'ordre public. Il est objecté que tout est statutaire dans la loi du 6 juillet 1989, qui est entièrement d'ordre public, de sorte que la distinction proposée serait dépourvue de pertinence.

Mme Vial-Pedroletti critique enfin l'analyse du Conseil constitutionnel du 20 mars 2014 selon lequel *“les dispositions contestées de l'article 6²¹ ne s'appliqueront pas aux baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi, y compris s'ils ont fait l'objet d'une reconduction tacite après cette entrée en vigueur.”* Elle souligne que l'extension de cette définition restrictive du nouveau bail à l'ensemble des dispositions de la loi non visées par l'article 14 serait de nature à rendre celle-ci quasiment inapplicable aux baux conclus avant son entrée en vigueur et à prolonger indéfiniment dans le temps la coexistence de deux régimes locatifs différents.

MM. Bouaziz et Filippi sont quant à eux en faveur de l'application immédiate des articles 15 et 24 modifiés par la loi du 24 mars 2014²². Ils invoquent le caractère d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 et estiment que les textes énumérés par l'article 14 précité ne visent que les *“dispositions contractuelles”* des baux d'habitation.

Selon ces auteurs, aucune raison ne justifie une lecture littérale de cet article qui écarterait l'application immédiate des dispositions d'ordre public touchant notamment à la clause résolutoire et au congé. Il en résulte qu'en vertu des articles 2 et 6 du code civil, ces dispositions, qui relèvent des effets légaux des contrats, s'appliquent immédiatement aux baux en cours. Les auteurs se réfèrent à titre de comparaison au contrat de travail dont les modifications légales s'appliquent aux contrats en cours indépendamment de toute disposition transitoire.

Ils ajoutent que la nouvelle rédaction de l'article 24 comporte des dispositions dont l'application est expressément différée (la transmission des commandements de payer à la CCAPEX, la saisine de cette même commission préalablement à l'assignation en constatation de la résiliation du bail), ce qui implique, a contrario, que les autres dispositions, tel l'allongement à trois ans du délai de suspension des effets de la clause résolutoire, sont immédiatement applicables.

Ils soulignent enfin que le délai de sursis à expulsion, également porté à trois ans dans la nouvelle rédaction de l'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, doit lui aussi faire l'objet d'une application immédiate.

M. Lauvergnat, qui partage la même analyse, reprend à son tour la distinction entre règles contractuelles et règles statutaires. Il estime que l'article 24 *“s'intéresse à la mise en œuvre procédurale de la clause résolutoire.”* Selon lui, les règles de procédure organisant le jeu de la clause forment un tout dont les éléments ne peuvent être dissociés. Le report de l'application de l'article 24 modifié aboutirait à faire coexister deux types de commandements de payer tant que tous les anciens baux n'auraient pas été renouvelés.

21II s'agit des nouvelles modalités d'encadrement des loyers dans les “zones tendues”.

22II s'agit des articles relatifs au congé et à la clause résolutoire.

Il fait valoir que la modification de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 prend place au sein d'un chapitre IV intitulé « *Améliorer la prévention des expulsions* » dans une section I qui a pour titre « *Traiter les impayés le plus en amont possible* ». Il en déduit que la finalité de cette modification implique son application immédiate.

Il souligne enfin l'incohérence et l'injustice qui résulteraient d'une application différée de ces mesures protectrices selon la date de conclusion du bail.

On constate que la doctrine est partagée et propose des solutions diverses reprenant celles déjà évoquées dans l'examen de la jurisprudence relative à l'application de la loi dans le temps.

Pour être complet, il est utile de citer la position de M. Damas (AJDI 2014, page 334).

Cet auteur identifie, sans toutefois donner de solution, la difficulté résultant de l'absence d'inscription de l'article 24 modifié dans la liste de l'article 14 des textes immédiatement applicables. Il souligne que tous les textes énumérés concernent les effets légaux du contrat de bail (contrairement à la position retenue par MM. Bouaziz et Filippi). Il pose la question : *“Faut-il déduire de ce texte (l'article 14) qu'a contrario, faute pour le législateur d'avoir prévu leur application expresse aux baux en cours, toutes ces autres dispositions (dont la possibilité offerte au juge d'octroyer un délai de grâce de trois ans et non plus de deux ans maximum, V. art. 24, ou la possibilité de délivrer congé par lettre remise en main propre, V. art. 15) ne s'appliqueront qu'aux baux conclus après la loi ALUR ? Le silence du législateur vaut-il exclusion implicite de la jurisprudence en la matière ? L'on connaît la fragilité du raisonnement a contrario, mais la lettre de l'article 14 n'offre guère de solution alternative”*.

Il en conclut que *“le bailleur prudent serait sans doute bien avisé d'appliquer les dispositions de la loi ALUR dès lors qu'elles sont plus favorables au locataire que le régime antérieur.”* Il cite l'exemple du congé délivré par le bailleur mais son exemple est transposable à la clause résolutoire.

Il approuve enfin, pour des raisons pratiques, la décision du Conseil constitutionnel, même si elle retient une *“conception extensive de la notion de bail en cours”* car elle est, selon lui, de nature à éviter des complications que le législateur n'avait pas prévues à propos de l'application de la loi dans le temps.

3.8 La décision du Conseil constitutionnel n°2014-691DC du 20 mars 2014

Le Conseil constitutionnel a été saisi par les députés et les sénateurs de la conformité à la Constitution de l'article 6 de la loi ALUR modifiant l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 et instaurant un dispositif d'encadrement des loyers. Les requérants soutenaient que ce dispositif portait une atteinte disproportionnée au droit de propriété et à la liberté contractuelle. Ils estimaient en outre, et c'est le point qui nous intéresse, que son application immédiate aux baux en cours portait une atteinte excessive aux contrats légalement conclus.

Le Conseil a validé dans son ensemble le dispositif à quelques réserves près et, s'agissant de son application dans le temps, il a retenu les motifs suivants :

“Considérant que, pour le surplus, il résulte de ce qui précède que le dispositif d'encadrement instauré par les dispositions contestées de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 issues de l'article 6 de la loi déferée ne porte pas au droit de propriété et à la liberté contractuelle une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi ;

Considérant, enfin, qu'il ressort de l'article 14 de la loi déferée que les dispositions contestées de l'article 6 ne s'appliqueront pas aux baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi, y compris s'ils ont fait l'objet d'une reconduction tacite après cette entrée en vigueur ; que, par suite, manque en fait le grief tiré de ce que les conditions d'entrée en vigueur de la nouvelle rédaction de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 porteraient atteinte aux conventions légalement conclues”.

Il résulte de ces motifs, d'une part, que le Conseil constitutionnel considère que l'absence de référence au texte instituant l'encadrement des loyers dans la liste de l'article 14 de la loi implique que ce dispositif, qui touche pourtant à l'effet légal du bail, ne s'applique pas aux contrats en cours, d'autre part, que la notion de contrat en cours inclut les baux ayant fait l'objet d'une tacite reconduction.

Une telle solution n'est pas sans incidence sur la question qui nous est posée. Elle retient implicitement mais nécessairement que la liste des articles déclarés immédiatement applicables est limitative, de sorte que tous les autres textes modifiés ne s'appliquent qu'aux baux conclus après l'entrée en vigueur de la loi soit le 27 mars 2014.

En outre, la notion de bail en cours ainsi retenue est contraire à une jurisprudence de la troisième chambre civile selon laquelle un bail tacitement reconduit est un nouveau bail.

Il est possible de citer, à titre d'exemples :

Civ. 3ème 14 juin 1995, Bull 145, pourvoi 93-13.165 : *“Justifie légalement sa décision de déclarer l'accord collectif de location conclu en 1987 inapplicable à un bail conclu le 15 février 1981, suivi d'un nouveau bail pour trois ans à effet du 16 février 1984, tacitement reconduit, la cour d'appel qui retient, à bon droit, que la reconduction tacite du bail a donné naissance à un nouveau contrat n'entrant pas dans le champ d'application de l'accord”.*

Civ. 3ème 10 juin 1998, Bull 119, pourvoi 96-15.626 : *“La tacite reconduction d'un bail à usage professionnel, conclu pour trois ans à compter du 1er février 1987, constituant un nouveau contrat, une cour d'appel retient à bon droit que l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 est applicable à compter du renouvellement du bail et que le preneur peut délivrer un congé à tout moment en respectant un préavis de six mois”.*

Civ. 3ème 3 juin 2004, pourvoi 02-21.072 : *“Viole l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 la cour d'appel qui condamne le locataire à payer une certaine somme au bailleur en prenant pour indice de référence l'indice INSEE du coût de la*

construction du deuxième trimestre de l'année 1982 pour calculer le montant des années 1997 à 1999, alors qu'elle a constaté que le bail avait été renouvelé le 1er janvier 1992 par tacite reconduction”.

Civ. 3ème 27 septembre 2006, Bull 185, pourvoi 05-18.168 : *“La durée du bail d'habitation tacitement reconduit doit être fixée selon la législation applicable à la date de la reconduction. Dès lors, les dispositions de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 modifiées par la loi du 21 juillet 1994 sont applicables à un bail d'habitation tacitement reconduit à une date postérieure à celle d'entrée en vigueur de cette loi.”* (Dans le même sens : Civ. 3ème 19 septembre 2007, pourvoi 06-17.200).

Voir également :

Civ. 3ème 12 juin 1974, Bull 250, pourvoi 73-11.262

Civ. 3ème 8 février 1984, Bull 33, pourvoi 82-16.607

Civ. 3ème 5 avril 2011, pourvoi 10-16.053

Toutes ces solutions retiennent que le bail tacitement reconduit est un nouveau bail auquel doit s'appliquer une loi nouvelle.

Cette jurisprudence se fonde sur l'article 1738 du code civil qui dispose : *“Si à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit”.*

Ce texte est repris par L. 145-5 du code de commerce qui prévoit en son alinéa 2, à l'expiration d'un bail dérogatoire de deux ans : *“Si à l'issue de cette durée, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre”.*

On trouve, dans la jurisprudence des autres chambres civiles de la Cour de cassation des décisions retenant qu'un contrat tacitement reconduit est un nouveau contrat :

Civ.1ère 17 juillet 1980, Bull 220, pourvoi 79-11.869 : *“La tacite reconduction n'entraîne pas prorogation du contrat primitif, mais donne naissance à un nouveau contrat”.*

Com. 13 mars 1990, Bull 77, pourvoi 88-18.251 : *“La tacite reconduction n'entraîne pas prorogation du contrat primitif mais donne naissance à un nouveau contrat. Doit dès lors être censuré l'arrêt qui déboute un assuré de la demande d'indemnisation qu'il avait formée auprès de ses assureurs, au motif qu'antérieurement à la période de tacite reconduction au cours de laquelle s'est produit le sinistre, il a commis une infraction aux clauses de la police d'assurance en ne déclarant pas la totalité de ses expéditions.”*

Com. 11 février 1997, Bull 46, pourvoi 95-15.130 : *“La tacite reconduction n'entraîne pas prorogation du contrat primitif, mais donne naissance à un nouveau contrat et le cautionnement ne peut être étendu au-delà des limites dans lesquelles il a été*

contracté. Par suite, justifie légalement sa décision de rejeter la demande en paiement, par la caution, de la somme due au titre d'une ouverture de crédit ayant fait l'objet d'une tacite reconduction dès lors que le cautionnement accessoire au contrat initial n'avait pas, quant à lui, été renouvelé”.

Civ. 1ère 15 novembre 2005, Bull 413, pourvoi 02-21.366 : *“Sauf disposition ou volonté contraire, la tacite reconduction d'un contrat à durée déterminée, dont le terme extinctif a produit ses effets, donne naissance à un nouveau contrat de durée indéterminée, et dont les autres éléments ne sont pas nécessairement identiques”.*

La position du Conseil constitutionnel est donc en nette rupture avec cette jurisprudence et il est certain, comme le souligne Mme Vial-Pedroletti, que la transposition de cette solution à l'ensemble des modifications de la loi du 24 mars 2014 non expressément déclarées immédiatement applicables aboutirait à reporter très loin dans le temps la pleine application de la loi et à laisser coexister deux régimes de baux d'habitation très différents, ce qui serait une source de difficultés juridiques et d'inégalité entre les justiciables.

Il nous faut donc envisager de répondre à la question posée sous trois angles :

1. L'article 14 de la loi doit-il être interprété strictement, auquel cas seules les modifications apportées aux textes qu'il vise sont immédiatement applicables ?
2. Peut-on étendre le champ d'application de cet article à des dispositions qu'il ne vise pas en se référant aux règles générales d'application des lois nouvelles dans le temps et en particulier aux contrats en cours ?
3. La position du Conseil constitutionnel a-t-elle une incidence sur la réponse à apporter à la question posée ?

Nombre de projet(s) préparé(s) : 2