



**AVIS DE M. STURLESE,  
AVOCAT GÉNÉRAL**

**Avis n° 15007 du 13 juin 2024 (B) – Troisième chambre civile**

**Demande n° 24-70.002 - Tribunal de proximité de Trévoux**

**Décision attaquée :**

**Le président Tribunal de proximité**

**C/**

**M. [L] [K]**

---

Dans cette affaire, on se limitera à rappeler que **le bail d'habitation a été conclu en 2016, qu'il comportait une clause résolutoire fixant à deux mois le délai pour apurer la dette locative** à compter du commandement de payer, conformément au délai légal alors en vigueur, et que **le commandement de payer délivré en août 2023 après l'entrée en vigueur de la loi du 27 juillet 2023, a imparti au locataire, pour apurer sa dette, le nouveau délai de 6 semaines fixé par l'article 10 de cette loi nouvelle.**

Dans le cadre de l'action du bailleur à l'encontre de son locataire en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire pour non-paiement des loyers, la Cour est saisie de la question suivante par le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Trévoux :

**« L'article 10 de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 est-il d'application immédiate aux contrats de bail d'habitation en cours ou seulement aux**

**contrats conclus, tacitement reconduits ou renouvelés postérieurement à son entrée en vigueur ?**

**Dans l'hypothèse d'une application immédiate de cet article aux contrats en cours (qu'il s'agisse du contrat initial ou du contrat reconduit ou renouvelé avant le 29 juillet 2023), la clause résolutoire contractuelle prévoyant expressément un délai de deux mois entre la délivrance du commandement de payer et l'acquisition des effets de ladite clause doit-elle prévaloir sur le nouveau délai légal s'agissant d'une stipulation plus favorable au locataire ? A fortiori, une telle stipulation, en faveur du locataire, pourrait-elle être valablement réitérée dans le cadre de la reconduction tacite ou du renouvellement du contrat de bail, voire conclue dans le cadre d'un nouveau contrat ? ».**

**Les conditions de forme résultant des articles 1031-1 et 1031-2 du code de procédure civile pour admettre la recevabilité de cette saisine pour avis semblent en l'espèce avoir été respectées.**

**De même, la recevabilité ne semble guère discutable au regard des exigences de fond fixées par l'article L. 441-1, alinéa 1 du COJ, alors que cette saisine concerne une difficulté de droit transitoire nouvelle et sérieuse, susceptible de concerner de nombreux litiges<sup>1</sup>.**

**Cependant, concernant la condition d'applicabilité au litige<sup>2</sup>, si celle-ci est bien satisfaite pour les deux premières questions de la saisine, puisque la réponse attendue permettra de déterminer la validité du délai mentionné dans le commandement et donc celle de ce dernier, cette condition n'est pas satisfaite au regard de la troisième question, dont la réponse ne peut pas avoir d'incidence sur ce litige, puisque cette question vise d'autres situations hypothétiques relatives à des contrats conclus postérieurement à la loi nouvelle.**

La loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023, et en particulier son article 10, modifie à plusieurs égards l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, notamment en systématisant l'insertion d'une clause résolutoire dans les baux d'habitation, en réduisant à six semaines son délai de mise en oeuvre et en diminuant les pouvoirs du juge de suspension des effets de la clause.

**Aucune disposition transitoire ne figure dans le texte de la loi. Il revient donc au juge d'en déterminer le régime d'application dans le temps, le silence ou la défaillance du législateur contribuant, une nouvelle fois, au développement du droit transitoire prétorien.**

**Si le libellé de la question vise de façon générale l'article 10 en son entier, la réponse ne peut concerner que la seule difficulté résultant directement du litige qui est relative à la modification du délai d'acquisition de**

---

<sup>1</sup> Comme cela résulte des nombreux commentaires doctrinaux publiés après la promulgation de cette loi et du signalement de ce contentieux émergent par l'Observatoire des litiges judiciaires, non tranché encore à ce jour par la Cour.

<sup>2</sup> 20 octobre 2000, 02-00.015, Bull. 2000, Avis, no

**la clause résolutoire apportée par cet article en le réduisant de 2 mois à 6 semaines.**

On rappellera que **la clause résolutoire est par essence un mécanisme contractuel** prévu par le code civil (art.1224 et 1225) qui permet d'obtenir de plein droit la résolution du contrat en cas d'inexécution après une mise en demeure infructueuse.

Cependant, l'automaticité de la résiliation pouvant avoir des conséquences radicales et dramatiques **dans certains domaines contractuels, comme celui des baux, le législateur a encadré pour ces contrats la mise en oeuvre de cette clause de garanties supplémentaires.**

Plus particulièrement **pour le bail d'habitation**, la clause résolutoire qui est par ailleurs systématisée par la loi nouvelle, **doit respecter un formalisme important** (le commandement de payer est délivré par un commissaire de justice et doit comporter des mentions obligatoires à peine de nullité), **l'article 24 de la loi de 1989 fixe par ailleurs un délai pour le locataire pour apurer sa dette** qui doit être rappelé dans le commandement, **la clause ne pouvant être acquise qu'à l'expiration de ce délai demeuré infructueux.**

On le voit, **le dispositif n'est donc pas purement contractuel**, suite à son encadrement par le législateur.

**Il convient par ailleurs de préciser la nature de ce délai légal** d'acquisition de la clause résolutoire, lequel délai correspond aussi à celui qui est donné au locataire pour apurer sa dette, et que la loi nouvelle réduit de 2 mois à 6 semaines.

**Celui-ci est-il à la libre disposition des parties ?**

Nous sommes d'avis que participant d'un ordre public de protection des intérêts du locataire, **il s'agit d'un délai minimum auquel les parties ne peuvent déroger que favorablement.**

Ce délai légal supplétif de la volonté des parties **s'impose donc aux parties si le bail est muet sur ce point.**

**Mais rien n'interdit aux parties de contractualiser ce délai légal (comme en l'espèce), voire d'y déroger favorablement au locataire.**

**En revanche, le caractère d'ordre public de ce délai s'oppose à ce que le délai contractuel soit en deçà du seuil fixé par la loi.**

**Vous avez déjà admis ce raisonnement concernant le délai d'un mois d'acquisition de la clause résolutoire du bail commercial, prévu par l'article L145-41 c.com, rédigé en des termes exactement similaires à ceux de l'article 24 de la loi de 1989, en sanctionnant de nullité les clauses qui avaient fixé notamment ce délai à 15 jours<sup>3</sup> voire même à 30 jours<sup>4</sup>.**

**C'est à la lumière de cet éclairage, qu'il convient ensuite d'appliquer ici les principes classiques du droit transitoire en matière contractuelle.**

---

<sup>3</sup>Civ.3,8dec.2010,09-16939.

<sup>4</sup>Civ.3,11dec.2013,12-22616.;

On sait que selon l'article 2 du code civil, la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a pas d'effet rétroactif, avec pour conséquence qu'**en matière contractuelle le principe est celui de la survie de la loi ancienne.**

Le principe est donc que la loi nouvelle est sans effet sur les contrats en cours. Les parties ont un droit acquis à la poursuite de leur accord selon les dispositions en vigueur lors de sa signature, puisqu'elles ont pris leur engagement en considération des règles alors applicables qui sont entrées dans le champ contractuel.

Selon la Cour, *« la loi ne disposant que pour l'avenir, sauf volonté contraire du législateur, les effets d'un contrat sont régis en principe par la loi en vigueur à l'époque où il a été conclu »*<sup>5</sup>, ou encore 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 »*<sup>6</sup>.

Par ailleurs, en l'absence de disposition contraire, **ce principe de la survie de la loi ancienne en matière contractuelle demeure, quand bien même la loi serait d'ordre public.**

**Seul un impérieux motif d'intérêt général peut justifier l'application immédiate venant modifier l'équilibre contractuel**<sup>7</sup>. Cette approche est partagée par les trois hautes juridictions<sup>8</sup>.

**Mais la Cour a développé une exception importante à ce principe de la survie de la loi ancienne avec la théorie dite de l'effet légal du contrat.**

**Ainsi, 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.**

La cour énonce ainsi 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 avant son entrée en vigueur en vertu, non du contrat, mais de la loi<sup>9</sup>.

---

<sup>5</sup>Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 juin 1968, Bull. civ. III, no 291 et Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 novembre 1968, Bull. civ. III, no 472

<sup>6</sup>Cass. 1<sup>re</sup> civ., 4 mai 1982, no 81-11.539, Bull. civ. I, no 156.

<sup>7</sup>Rapport annuel 2014 de la Cour de cassation, Etude sur le temps, p332, La Documentation française Cf pour refus d'appliquer immédiatement la loi d'ordre public dite Scrivener de 1979 sur la protection de l'emprunteur en matière immobilière Civ.3, 1<sup>ER</sup> juill.1987,83-11285;

<sup>8</sup>Le Conseil d'Etat considère ainsi qu'une telle application immédiate doit se justifier par *« un motif d'intérêt général suffisant lié à un impératif d'ordre public...sans porter une atteinte excessive à la liberté contractuelle*(CE.8avril2009,27.1737);le Conseil constitutionnel exige des motifs d'intérêt *général* *« tout en réservant le cas d'une atteinte excessive à la liberté contractuelle »*(C.C.18mars 2009,2009.578DC); ou la loi .

<sup>9</sup> ch.mixte, 13 mars1981, 80-12.125.

En matière de bail, votre chambre a retenu à de nombreuses reprises cette solution<sup>10</sup>.

**En l'espèce, il nous semble peu discutable que le délai légal d'acquisition de la clause résolutoire et d'apurement de la dette locative prévu à l'article 24- I- premier alinéa et à l'article 24 -I- 1° de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 relève des effets légaux du contrat de bail, lorsque celui-ci ne comporte pas de prévision contractuelle sur ce point.**

**Cette analyse implique que les commandements délivrés après l'entrée en vigueur de la loi nouvelle concernant les baux en cours à cette date mais conclus antérieurement, doivent respecter le nouveau délai de 6 semaines, en l'absence de prévisions contractuelles sur ce point.**

**Mais lorsque, comme en l'espèce, le délai d'acquisition de la clause a été contractualisé, celui-ci ne peut plus être considéré comme un effet légal du contrat.**

**Il y a lieu alors d'appliquer le délai contractuel conclu en conformité avec la loi ancienne alors en vigueur, la loi nouvelle ne revêtant pas un impératif motif d'intérêt général.**

**Nous sommes donc d'avis de répondre ainsi à la saisine :**

**- Le délai légal d'acquisition de la clause résolutoire et d'apurement de la dette locative prévu à l'article 24- I- premier alinéa et à l'article 24- I- 1° de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 relevant des effets légaux du contrat de bail lorsque celui-ci ne comporte pas de prévision contractuelle sur ce point, la réduction à six semaines de ce délai résultant de l'article 10 de la loi 2023-668 du 27 juillet 2023 est immédiatement applicable aux commandements délivrés après l'entrée en vigueur de cette loi en ce qui concerne les baux en cours conclus antérieurement à cette date .**

**- Lorsque, comme en l'espèce, le bail conclu antérieurement à la loi nouvelle a fixé ce délai à deux mois, en conformité avec la loi ancienne alors en vigueur, les commandements délivrés après l'entrée en vigueur de la loi nouvelle doivent respecter ce délai contractuel de deux mois.**

**- irrecevabilité de la saisine résultant de la troisième question en l'absence d'applicabilité au litige.**

---

<sup>10</sup> sur les modalités de délivrance du congé fixées par l'article 20 de la loi du 21 juillet 1994, Civ. 3<sup>e</sup> 17 février 2010, 08-21.360; sur les délais de paiement accordés par le juge de l'art 24 modifiés par la loi ALUR, Avis du 16 février 2015, no 14-70.011, Bull. 2015, Avis, no 2; sur la majoration par la loi ALUR du 24 mars 2014, de la restitution du dépôt de garantie prévue par l'art.22, Civ.3, 17 novembre 2016, 15-24.552,.