



RAPPORT DE Mme GALLET, CONSEILLÈRE

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

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

Le président Tribunal de proximité

C/

M. [L] [K]

La Cour de cassation est saisie de la question suivante, transmise, pour avis, 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 ? ».

1 - Rappel des faits et de la procédure

Le 21 juin 2016, la société civile immobilière Vale (la bailleuse) a donné à bail à M. [K] et Mme [E] (les locataires) un immeuble à usage d'habitation.

Le 4 août 2023, la bailleuse a fait signifier aux locataires un commandement de payer une certaine somme au titre des loyers et charges demeurés impayés, visant la clause résolutoire contenue dans le bail mais accordant aux locataires un délai de six semaines pour régulariser leur dette.

Selon le jugement, la clause insérée au contrat stipulait un délai de deux mois, conforme à celui prévu par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa version antérieure à la loi du 27 juillet 2023.

Le 6 novembre 2023, la bailleuse a fait assigner les locataires en constatation de la résiliation du bail, expulsion des locataires et condamnation au paiement de l'arriéré locatif ainsi que d'une indemnité d'occupation jusqu'à libération effective des locaux loués.

A l'audience du 29 janvier 2024, la bailleuse a maintenu ses demandes et sollicité de pouvoir produire en cours de délibéré un décompte actualisé du montant de la dette locative. Les locataires ont comparu en personne et sollicité l'octroi de délais de paiement suspensifs des effets de la clause résolutoire.

Par note en délibéré du 4 mars 2024, le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Trévoux a avisé les parties et le ministère public qu'il était envisagé de solliciter l'avis de la Cour de cassation sur la question de l'application dans le temps des dispositions de l'article 10 de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023.

Par décision du 21 mars 2024, le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Trévoux a sollicité l'avis de la Cour de cassation sur la question de droit précitée et sursis à statuer.

Au 2 mai 2024, aucune observation n'avait été adressée à la Cour.

2 - Recevabilité de la demande d'avis

2-1. Recevabilité au regard des règles de forme

Les conditions de forme figurent aux articles 1031-1 et 1031-2 du code de procédure civile.

2.1.1 - L'avis préalable aux parties et au ministère public

Selon l'article 1031-1, alinéa 1, du code de procédure civile, lorsque le juge envisage de solliciter l'avis de la Cour de cassation en application de l'article L. 441-1 du code de l'organisation judiciaire, il en avise les parties et le ministère public, à peine d'irrecevabilité.

Il recueille leurs observations écrites éventuelles dans le délai qu'il fixe, à moins qu'ils n'aient déjà conclu sur ce point.

En l'espèce, il résulte de la décision et des productions :

- que le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Trévoux a avisé les parties et sollicité leurs observations quant à l'avis qu'il envisageait de solliciter de la Cour de cassation,
- que par soit-transmis en date du 15 mars 2024, Mme la procureure de la République près le tribunal judiciaire de Bourg-en-Bresse a indiqué s'en rapporter sur la saisine pour avis de la Cour de cassation,
- que les parties n'ont pas formulé d'observations sur les points soulevés dans le délai imparti.

2.1.2 - La transmission de la décision sollicitant l'avis de la Cour de cassation

Aux termes de l'article 1031-2 du code de procédure civile, la décision sollicitant l'avis est adressée, avec les conclusions et les observations écrites éventuelles, par le greffe de la juridiction au greffe de la Cour de cassation.

En l'espèce, la décision sollicitant l'avis, ainsi que le soit-transmis du ministère public ont été reçues au greffe de la Cour de cassation le 25 mars 2024.

2.1.3 - La notification aux parties de la décision sollicitant l'avis

L'article 1031-2 du code de procédure civile prévoit que la décision sollicitant l'avis est notifiée, ainsi que la date de transmission du dossier, aux parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il a été justifié de la notification, par lettre recommandée avec avis de réception datée du 21 mars 2024, aux parties et à leurs conseils de la décision sollicitant l'avis et de la date de transmission du dossier à la Cour de cassation.

2.1.4 - L'avis au ministère public, au premier président de la cour d'appel et au procureur général près cette cour

L'article 1031-2, alinéa 3, du code de procédure civile dispose que le ministère public auprès de la juridiction est avisé, ainsi que le premier président de la cour d'appel et le procureur général lorsque la demande d'avis n'émane pas de la cour.

La première présidente de la cour d'appel de Lyon et le procureur général près cette cour ont été avisés, le 21 mars 2024, de la décision sollicitant l'avis. Le procureur de la République près le tribunal judiciaire a également été avisé le même jour et selon les mêmes formalités.

Au regard de ces éléments, les conditions de recevabilité formelles de la demande d'avis apparaissent réunies.

2.2 - Recevabilité au regard des règles de fond concernant les questions posées

Les règles de fond sont prévues par l'article L. 441-1, alinéa 1, du code de l'organisation judiciaire.

Selon ce texte, la question doit émaner d'une juridiction de l'ordre judiciaire (2.2.1), l'avis sollicité doit porter sur une question de droit (2.2.2) qui doit être nouvelle (2.2.3), présenter une difficulté sérieuse (2.2.4) et se poser dans de nombreux litiges (2.2.5).

S'y ajoute une exigence d'origine prétorienne : la question doit commander l'issue du litige (2.2.6).

2.2.1 Une question émanant d'une juridiction de l'ordre judiciaire

En l'espèce, la demande d'avis émane du juge des contentieux de la protection.

2.2.2 Une question de droit

La question posée doit être de pur droit (Avis, 20 juin 1997, n° 09-70.006, Bull. n° 4). Elle ne doit donc pas supposer l'examen d'éléments de fait ou d'une situation concrète relevant de l'office des juges du fond (Avis du 17 décembre 2012, n° 1200.013, Bull. n° 10 ; Avis du 23 mai 2016, n° 16-70.002, Bull. n° 3).

En outre, la question posée ne doit pas être formulée de manière très générale, mais énoncer une question précise (Avis du 29 octobre 2007, n° 07-11.014, Bull., Avis, n° 12 ; Soc., avis du 26 octobre 2017, n° 17-10.010, Bull., Avis n° 10).

Au cas présent, la question posée ne suppose pas l'examen d'une situation concrète relevant de l'office du juge du fond.

Elle apparaît donc de pur droit et est formulée de manière précise : il s'agit de déterminer les conditions d'application dans le temps de l'article 10 de la loi nouvelle.

2.2.3 Une question nouvelle

La question est nouvelle, soit parce qu'elle se pose à l'occasion de l'application d'un texte nouveau, soit parce que, suscitée par un texte ancien, elle n'a pas encore été tranchée par la Cour de cassation statuant sur un pourvoi (avis du 10 janvier 2011, n° 10-00.007, Bull. n° 1 ; avis du 11 juillet 2019, n° 19-70.012) ou donné lieu à un précédent avis (avis du 6 octobre 2008, n° 08-00.010, Bull. n° 3). Si la question sur laquelle porte la demande d'avis se pose dans des pourvois en cours devant la Cour de cassation, il n'y a pas lieu à avis (avis du 9 mars 2015, n° 14-70.012, Bull. n° 3).

Lorsque la Cour de cassation a déjà statué sur une question de droit sur laquelle son avis est sollicité, il n'y a pas lieu à avis, la question n'étant plus nouvelle et ne posant pas de difficulté sérieuse (avis de la Cour de cassation, 11 juillet 2019, n° 19-70.012).

Dans le même sens : avis de la Cour de cassation, 24 mars 2014, n° 13-70.010, Bull. 2014, Avis n° 3 ; avis de la Cour de cassation, 12 septembre 2016, n° 16-70.008, Bull. 2016, n° 8 ; avis de la Cour de cassation, 9 janvier 2017, n° 16-70.0110, Bull. 2017, Avis, n° 1.

En l'espèce, le juge des contentieux de la protection souligne que les questions posées « sont nouvelles puisque la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 est récente, aucune décision n'ayant à ce jour été rendue par la Cour de cassation à ce sujet et aucune demande d'avis ne semblant non plus lui avoir été adressée. »

2.2.4. Une question présentant une difficulté sérieuse

La procédure d'avis ne peut être utilisée lorsque la réponse va de soi. La Cour de cassation dit alors n'y avoir lieu à avis, faute de difficulté sérieuse.

En l'espèce, le juge des contentieux de la protection souligne dans sa décision du 21 mars 2024 que les questions posées « présentent par ailleurs une difficulté sérieuse au regard des divergences potentielles d'interprétation résultant des développements ci-dessus. »

La doctrine s'est également fait l'écho de la difficulté posée par l'application de la loi dans le temps.

A propos du nouveau délai de six semaines en matière de clause résolutoire, Béatrice Vial-Pedroletti et Pierre de Plater écrivent ainsi que « la lecture des articles déjà publiés sur cette loi nouvelle permet de constater qu'il existe des divergences concernant l'application dans le temps du nouveau délai au terme duquel la clause résolutoire produit effet à la suite de la délivrance du commandement de payer. La réduction du délai à six semaines au lieu de deux mois s'applique-t-elle aux baux en cours ? Que décider pour les baux qui contiennent une clause résolutoire mentionnant, comme la loi l'imposait alors, le respect d'un délai de deux mois ? Les bailleurs pourront-ils faire signifier des commandements indiquant le nouveau délai de six semaines ? Les locataires ne pourraient-ils opposer qu'ils ont droit au délai de deux mois ?

Certains s'interrogent sur l'alternative possible. En pareil cas, précise un auteur, "d'aucuns pourraient estimer que la volonté des parties s'impose et que l'ancien délai - entré dans le champ contractuel - se doit d'être pris en compte. Mais il n'est pas non plus illégitime de penser que le nouveau délai s'applique immédiatement aux baux en cours parce que la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est d'ordre public et que la durée du délai mentionné au I de son article 24 constitue un effet légal du contrat."

D'autres prennent position en faveur de la survie de la loi ancienne. Le fait que le contrat de bail mentionne le délai de deux mois "pourrait valoir contractualisation et comme le régime de la loi de 1989 relève d'un ordre public de protection, le locataire pourrait faire prévaloir le délai contractuel (plus favorable) de deux mois sur le nouveau délai légal".

Le dernier parti pris consiste à faire prévaloir la loi nouvelle et à appliquer immédiatement aux baux en cours ce nouveau délai de six semaines, qui constitue un effet légal du contrat qui s'impose aux parties. La Cour de cassation n'avait pas hésité à propos de la loi ALUR à se fonder sur cette notion d'effet légal pour appliquer aux baux en cours des textes qui n'auraient pas dû l'être, et notamment l'article 24 en ce qu'il avait porté les délais de paiement pouvant être octroyés par le juge de deux à trois ans (3e Civ., 17 novembre 2016, pourvoi n° 15-24.552, Bull. 2016, III, n° 156). Et si, effectivement, l'article 24, I, relève d'un ordre public de protection, comme d'ailleurs l'ensemble de la loi de 1989 : il s'agit en l'occurrence de protéger non plus le locataire, mais le bailleur, en accélérant la procédure contentieuse. Cette finalité légale, d'ailleurs rappelée par le Conseil constitutionnel dans sa décision du 26 juillet 2023, ne peut, selon nous, être laissée pour compte. L'avenir nous donnera la position des juges... »¹.

2.2.5. Une question susceptible de se poser dans de nombreux litiges

Le juge des contentieux de la protection souligne dans sa décision du 21 mars 2024 que les questions posées « ont en outre vocation à se poser dans de nombreux litiges, toutes les juridictions nationales étant concernées par le contentieux de masse de la résiliation des baux d'habitation, avec un risque important de jurisprudences divergentes. »

La question avait été signalée à l'observatoire des litiges judiciaires, lequel a notamment mis en ligne l'analyse des juges des contentieux de la protection de Bourg-en-Bresse après consultation de plusieurs JCP.

2.2.6. Une question commandant l'issue du litige

Enfin, la question posée doit commander l'issue du litige (20 octobre 2000, pourvoi n° 02-00.015, Bull. 2000, Avis, n° 8 ; 23 avril 2007, pourvoi n° 07-00.008, Avis criminel 2007, n° 3).

En l'espèce, les deux premières questions sont susceptibles de commander l'issue du litige dès lors que le commandement de payer visant la clause résolutoire signifié aux locataires mentionnait un délai de six semaines accordé aux locataires pour régulariser leur dette, alors que la clause insérée au contrat prévoyait un délai de deux mois, et que l'exactitude, ou non, du délai mentionné conditionne la validité du commandement de payer et donc l'issue des demandes de la bailleuse.

Il reviendra à la Cour de s'interroger sur le point de savoir si la troisième question posée, portant sur des situations susceptibles de se présenter à l'avenir, commande ou non l'issue du litige.

¹ In Loyers et Copropriété, n° 1, janvier 2024, « La loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 ou le rééquilibrage des rapports locatifs et le renforcement de la propriété immobilière ».

3 - Éléments de réponse au fond

L'application de la loi dans le temps obéit aux principes suivants :

- aux termes de l'article premier du code civil, la loi entre en vigueur à la date qu'elle fixe ou, à défaut, le lendemain de sa publication au journal officiel,
- sauf s'agissant d'une loi de procédure, d'application immédiate, la loi nouvelle ne peut s'appliquer à un litige en cours en matière civile,
- selon l'article 2 du code civil, la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a pas d'effet rétroactif, règle ayant pour conséquence qu'en matière contractuelle le principe est celui de la survie de la loi ancienne.

Ainsi, la loi nouvelle est en principe sans effet sur les contrats en cours. Elle n'en régit pas les effets à venir. 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 étant un acte de prévision, la loi nouvelle ne peut le remettre en question pendant le cours de son exécution (voir par exemple : Civ. 3ème 20 juin 1968, Bull 291 ; Civ. 3ème 7 octobre 1980, Bull 152, pourvoi n° 79-12.267 ; Civ 1ère 4 mai 1982, Bull 156, pourvoi n° 81-11.539 ; Com. 11 octobre 1988, Bull 274, pourvoi n° 87-11.884 ; Civ. 3ème 25 novembre 1992, Bull 305, pourvoi n° 90-21.282 ; Civ. 3ème 17 février 1993, Bull 19, pourvoi n° 91-10.942 ; Civ. 1ère 17 mars 1998, Bull 115, pourvoi n° 96-12.183 ; Civ. 3ème 5 juillet 1995, Bull 170, pourvoi n° 93-11.330).

La Cour de cassation a ainsi jugé que « 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 » (Cass. 3e civ., 20 juin 1968, Bull. civ. III, n° 291 et Cass. 3e civ., 15 novembre 1968, Bull. civ. III, n° 472), 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 » (Cass. 1re civ., 4 mai 1982, n° 81-11.539, Bull. civ. I, n° 156).

Toutefois cette règle reçoit de nombreuses exceptions.

Ainsi, 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. 3ème 27 septembre 2006, Bull. 1851, pourvoi n° 05-18.168 ; Civ. 1ère, 13 mai 2003, Bull 116, pourvoi n° 00-12.215 ; Civ 1ère, 20 juin 2000, Bull 194, pourvoi n° 97-22.419).

De même, la loi nouvelle s'applique immédiatement aux contrats en cours, sous réserve de ne pas porter atteinte aux situations définitivement acquises, lorsque ses dispositions nouvelles sont motivées par des considérations impérieuses d'ordre public (Civ. 3ème, 17 mars 1971, Bull 192, pourvoi n° 69-14.483 ; Civ. 3ème, 5 juin 1970, Bull 386, pourvoi n° 69-10.929 ; Com. 3 mars 2009, Bull 31, pourvoi n° 07-16.527 ; Soc. 12 juillet 2000, Bull 278, pourvoi n° 98-43.541).

Enfin, et de manière plus 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. On dit 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 (chambre mixte, 13 mars 1981, n° 80-12.125).

Notre chambre fait application de cette jurisprudence : Civ. 3ème 3 mai 1990, Bull 109, pourvoi n° 88-19-833 ; Civ. 3ème 27 septembre 2006, Bull 185, pourvoi n° 05-18.168 ; Civ. 3ème, 8 février 1989, Bull 33, pourvoi n° 87-18.046 ; Civ. 3ème, 16 décembre 1987, Bull 202, pourvoi n° 86-13.986 ; Civ. 3ème, 15 mai 1991, Bull 139, pourvoi n° 89-21.492 ; Civ. 3ème, 15 avril 1992, Bull 130, pourvoi n° 90-10.717 ; Civ. 3ème, 30 mai 1990, Bull 130, pourvoi n° 89-10.803 ; Civ. 3ème, 3 avril 1997, Bull 81, pourvoi n° 95-15.623 ; Civ. 3ème, 7 octobre 1998, Bull 198, pourvoi n° 96-14.972.

Voir plus récemment, en matière de bail commercial :

- sur une demande de révision du loyer : « 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. » (Civ 3ème 18 février 2009, Bull 40, pourvoi n° 08-13.143), sur la délivrance d'un congé : « 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. » (Civ. 3ème 3 juillet 2013, Bull 89, pourvoi 12-21.541),

Et en matière de bail d'habitation :

- sur les modalités de délivrance d'un congé : « 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 17 février 2010, Bull 45, pourvoi n° 08-21.360),

- sur les délais de paiement susceptibles d'être accordés par le juge : « La loi nouvelle régissant immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, il en résulte que l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 en ce qu'il donne au juge la faculté d'accorder un délai de trois ans au plus au locataire en situation de régler sa dette locative s'applique aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014. » (Avis de la Cour de cassation, 16 février 2015, n° 14-70.011, Bull. 2015, Avis, n° 2),

- sur la majoration, instituée par la loi ALUR du 24 mars 2014, en cas de défaut de restitution injustifiée du dépôt de garantie par le bailleur : « la loi nouvelle régissant immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, il en résulte que la majoration

prévue par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi du 24 mars 2014 s'applique à la demande de restitution formée après l'entrée en vigueur de cette dernière loi ; qu'ayant constaté que le bailleur était tenu de restituer le dépôt de garantie au plus tard le 17 décembre 2014, la juridiction de proximité en a déduit, à bon droit, qu'il était redevable à compter de cette date du solde du dépôt de garantie majoré » (3e Civ., 17 novembre 2016, pourvoi n° 15-24.552, Bull. 2016, III, n° 156).

Ainsi en matière contractuelle, pour déterminer si la loi nouvelle s'applique ou non, il convient d'apprécier si les dispositions dont l'application est sollicitée résultent de la loi, ou si elles sont la conséquence de la volonté des parties exprimée dans le contrat.

En l'espèce, la loi n° 2023-668 a été votée par le Sénat en deuxième lecture le 14 juin 2023 et définitivement adoptée le 27 juillet 2023, le Conseil constitutionnel ayant été saisi. Sa décision n° 2023-853 DC du 26 juillet 2023 a validé l'essentiel de son contenu, à l'exception d'une disposition écartant, en cas d'immeuble illégalement occupé, la responsabilité du propriétaire d'un bâtiment à raison de sa ruine.

La loi modifie en profondeur l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, 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.

Son article 10 a été voté dans les termes suivants :

« I. 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 est ainsi modifiée :

1° Le deuxième alinéa de l'article 3-2 est ainsi modifié :

a) A la première phrase, le mot : « huissier » est remplacé par le mot : « commissaire » ;

b) A la seconde phrase, les mots : « l'huissier » sont remplacés par les mots : « le commissaire de justice » ;

2° Au k de l'article 4, le mot : « huissier » est remplacé par le mot : « commissaire » ;

3° L'article 14-1 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, le mot : « huissier » est remplacé par les mots : « un commissaire » ;

b) Au troisième alinéa et à la première phrase du quatrième alinéa, les mots : « l'huissier » sont remplacés par les mots : « le commissaire » ;

4° Le vingtième alinéa du I de l'article 15 est ainsi modifié :

a) A la première phrase, le mot : « huissier » est remplacé par les mots : « un commissaire de justice » ;

b) A la seconde phrase, les mots : « d'huissier » sont remplacés par les mots : « du commissaire de justice » ;

5° Le I de l'article 24 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « six semaines » ;

b) Au 1°, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « six semaines » ;

c) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

-au début de la première phrase, les mots : « Le représentant de l'Etat dans le département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels » sont remplacés par les mots : « Lorsque le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis une durée de deux mois ou lorsque la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à deux fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives, » et les mots : « l'huissier » sont remplacés par les mots : « le commissaire » ;

-les deux dernières phrases sont ainsi rédigées : « Lors de ce signalement, le commissaire de justice précise les coordonnées téléphoniques et électroniques et la situation socioéconomique des occupants au vu des informations en sa connaissance. Le signalement s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 7-2. » ;

d) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Le représentant de l'Etat dans le département saisit l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, afin qu'il réalise un diagnostic social et financier pour les locataires ainsi signalés par le commissaire de justice. Le diagnostic est transmis par l'opérateur à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la même loi avant l'expiration du délai mentionné au III du présent article. » ;

6° A la première phrase du III du même article 24, les mots : « l'huissier » sont remplacés par les mots : « le commissaire » et les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « six semaines » ;

7° Le septième alinéa du I de l'article 25-8 est ainsi modifié :

a) A la première phrase, le mot : « huissier » est remplacé par les mots : « un commissaire de justice » ;

b) A la seconde phrase, les mots : « d'huissier » sont remplacés par les mots : « du commissaire de justice » ;

8° Le deuxième alinéa de l'article 25-15 est ainsi modifié :

a) A la première phrase, le mot : « huissier » est remplacé par les mots : « un commissaire de justice » ;

b) A la seconde phrase, les mots : « d'huissier » sont remplacés par les mots : « du commissaire de justice ».

II.-Le code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :

1° Au second alinéa de l'article L. 412-1, après le mot : « constate », sont insérés les mots : « la mauvaise foi de la personne expulsée ou » et, après le mot : « locaux », la fin est ainsi rédigée : « à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte. » ;

2° L'article L. 412-3 est ainsi modifié :

a) A la fin du premier alinéa, les mots : «, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation » sont supprimés ;

b) Au dernier alinéa, les mots : « ainsi que » sont remplacés par le signe : «, » et sont ajoutés les mots : « ou lorsque ce dernier est de mauvaise foi » ;

3° A la première phrase de l'article L. 412-4, la première occurrence du mot : « trois » est remplacée par le mot : « un » et, à la fin, les mots : « trois ans » sont remplacés par les mots : « un an » ;

4° Après le mot : « autrui », la fin du deuxième alinéa de l'article L. 412-6 est ainsi rédigée : « à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte. »

Les questions posées par le juge des contentieux de la protection doivent donc être précisées : il résulte des développements qui les précèdent, et des questions elles-mêmes, que la demande d'avis porte sur les incidences de la réduction à six semaines du délai d'acquisition de la clause résolutoire prévu par l'article 24, I, alinéa 1 et 1° de la loi du 6 juillet 1989.

Dans le texte initialement transmis au Sénat, le délai était fixé à un mois. Après avoir observé que ces délais très réduits risquaient de limiter le traitement amiable des litiges, les parlementaires ont porté ce délai à six semaines.

La loi du 27 juillet 2023 ne contient aucune disposition transitoire.

Le service de la documentation, des études et du rapport de la Cour de cassation a publié en janvier 2024 une étude sur l'application dans le temps de l'article 24, I, alinéa 1 et 1° de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifié par la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023, à laquelle il est expressément renvoyé.

Méritent, en outre, d'être rappelés quelques éléments de droit des contrats sur la nature de la clause résolutoire.

La clause résolutoire est définie par le Vocabulaire juridique de Gérard Cornu comme une « clause par laquelle les parties, adoptant une condition résolutoire expresse, décident à l'avance dans un contrat (bail, vente, etc) que celui-ci sera de plein droit résolu, du seul fait de l'inexécution par l'une des parties de son obligation, sans qu'il soit nécessaire de le demander au juge et sans que celui-ci, s'il est saisi, dispose en principe d'un pouvoir d'appréciation ».

C'est la première hypothèse de résolution du contrat prévue par l'article 1224 du code civil, dans sa version issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, aux termes duquel « la résolution résulte soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice. »

L'article 1125 poursuit : « la clause résolutoire précise les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution du contrat.

La résolution est subordonnée à une mise en demeure infructueuse, s'il n'a pas été convenu que celle-ci résulterait du seul fait de l'inexécution. La mise en demeure ne produit effet que si elle mentionne expressément la clause résolutoire. »

La clause résolutoire relève en principe de l'article 1104 du code civil. Ainsi selon Mmes Buffelan-Lanore et Larribau-Terneyre, « en vertu du principe de liberté contractuelle, les parties sont libres d'insérer dans leur contrat une clause résolutoire et de déterminer son contenu. En consacrant expressément la clause résolutoire dans l'article 1225, alinéa 1^{er}, les rédacteurs de l'ordonnance ont directement reconnu cette liberté des parties de décider des modalités de la résolution de leur

contrat. Le créancier peut d'ailleurs ne pas invoquer la clause, alors que l'inexécution serait réalisée (...) »².

La clause résolutoire permet donc, en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations, de résilier le bail automatiquement. Son objectif est de rechercher une certaine rigueur, en ôtant au juge le pouvoir d'appréciation sur la gravité du manquement sanctionné dont il dispose en cas de demande de prononcé de la résiliation aux torts du cocontractant poursuivi. C'est ce caractère automatique qui rend la clause efficace, le contrat étant résilié de plein droit si le preneur ne s'est pas exécuté à l'issue du délai qui lui était imparti.

La gravité de son effet pour le locataire explique son encadrement par la loi, et par la jurisprudence.

Ainsi en matière de bail d'habitation, le législateur a soumis l'efficacité de la clause résolutoire au respect d'un formalisme particulier : les clauses de résiliation de plein droit sans mise en demeure préalable sont prohibées ; cette mise en demeure, qui prend la forme d'un commandement de payer signifié par un commissaire de justice, doit comporter plusieurs mentions à peine de nullité ; et un délai minimum doit être laissé au locataire à compter de cette signification pour payer sa dette.

Si le locataire s'exécute avant l'expiration du délai, le commandement devient sans objet pour entraîner le jeu de la clause résolutoire.

La jurisprudence veille pour sa part :

- à l'existence, à la précision de la clause, et à sa conformité à la loi : ainsi, il faut une stipulation expresse du contrat pour la mettre en oeuvre. De plus, la troisième chambre civile a jugé, en matière de bail commercial, que la clause résolutoire d'un bail qui prévoit que le bail sera résilié de plein droit dans les quinze jours suivant la délivrance d'un commandement infructueux est nulle en entier en raison de l'illicéité du délai mentionné, la loi prévoyant en la matière un délai d'un mois, sans possibilité pour le juger d'opérer une refaction de la clause en substituant le délai légal au délai conventionnel (3e Civ., 8 décembre 2010, pourvoi n° 09-16.939, Bull. 2010, III, n° 215),

- à la régularité du commandement de payer, à sa précision suffisante, et à la mise en oeuvre de bonne foi de la clause résolutoire par le créancier (voir par exemple : Civ. 3ème 4 mars 2009, pourvoi no 08-11090 ; Civ. 3ème 10 novembre 2010 Bull 199 pourvoi 09-15937 ; 3e Civ., 18 septembre 2012, pourvoi n° 11-23.051 ; 3e Civ., 8 septembre 2016, pourvoi n° 13-28.063 ; 3e Civ., 15 février 2023, pourvoi n° 22-11.393).

La bonne foi du débiteur est, en revanche, inopérante dès lors que le manquement spécialement sanctionné par la clause résolutoire est avéré (3e Civ., 24 septembre 2003, pourvoi n° 02-12.474, Bulletin civil 2003, III, n° 161).

² Droit civil - Les obligations, Sirey, 18^{ème} édition 2022-2023, n° 1881 et s.

La résiliation prend effet à la date d'expiration du délai du commandement (3ème Civ., 13 février 1985, Bull n° 33; 3ème Civ., 19 mars 1986, Bull n° 32), mais elle doit être constatée judiciairement (3e Civ., 13 novembre 2008, pourvoi n° 07-16.663).

Selon Alain Bénabent, « ces clauses résolutoires sont très efficaces, mais souvent dangereuses. Elles sont en fait imposées par la partie la plus forte et conduisent à une sanction automatique qui peut se révéler disproportionnée par rapport à la faute : un retard de paiement de quelques jours peut par exemple entraîner la résolution du bail et l'expulsion du locataire.

Aussi la plupart des auteurs souhaitent-ils qu'un texte général intervienne pour donner au juge un pouvoir modérateur, à l'instar de la loi du 9 juillet 1975 à l'égard des clauses pénales. Quelques dispositions éparses existent pour l'instant, en matière de baux commerciaux (l'article L. 145-51 du code de commerce permet au juge de suspendre le jeu de la clause en cas de retard de paiement de loyers, dans la limite de deux ans) ou de baux d'habitation (l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 permet aussi une suspension) »³.

L'article 24, I, alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989 est ainsi un texte dont l'objet initial est d'encadrer la liberté des parties dans la définition d'une clause résolutoire en cas de défaut de paiement du loyer ou des charges, en prévoyant la nécessité d'une mise en demeure sous forme de commandement de payer, soumis à un formalisme imposé à peine de nullité ; en imposant un délai minimum permettant au débiteur de régulariser sa situation ; et en accordant au juge un pouvoir de suspension des effets de la clause résolutoire.

Parmi ces différents mécanismes, l'article 10 de la loi du 27 juillet 2023 modifie celui conditionnant l'efficacité du commandement de payer à l'octroi au locataire d'un délai minimum pour apurer sa dette.

Il reviendra à la Cour de cassation de déterminer la portée de cette modification sur l'objet du texte.

³ Droit des obligations, LGDJ, 20^{ème} édition, n° 401 et s.