

**Avis n° 15002 du 16 février 2015 (Demande n° 14-70.011) -  
ECLI:FR:CCASS:2015:AV15002**

Bail d'habitation

---

LA COUR DE CASSATION,

Vu les articles L. 441-1 et suivants du code de l'organisation judiciaire et 1031-1 et suivants du code de procédure civile ;

Vu la demande d'avis formulée le 14 novembre 2014 par le juge des référés du tribunal d'instance de Paris (17<sup>e</sup> arrondissement), reçue le 18 novembre 2014, dans une instance opposant la société Paris-Habitat OPH à Mme X... et ainsi libellée :

"- 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 ?"

Sur le rapport de M. Robert Parneix, conseiller, et les conclusions de M. Yves Charpenel, premier avocat général, entendu en ses conclusions orales ;

**EST D'AVIS QUE :**

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 du 6 juillet 1989 modifié par la loi 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.

Le présent avis rend sans objet les questions subsidiaires posées par les deuxième et troisième paragraphes de la demande d'avis.

---

**Président : M. Louvel , premier président**

**Rapporteur : M. Parneix, conseiller référendaire, assisté de Mme Konopka, auditeur au service de documentation, des études et du rapport**

**Avocat général : M. Charpenel, premier avocat général**

---