Image not found or type unknown

Les nouveaux délais de paiement introduits par la loi ALUR sont-ils applicables aux contrats en cour

publié le **20/02/2015**, vu **1571 fois**, Auteur : Maître Alice Flore COINTET

IMMOBILIER / BAIL D'HABITATION

Les nouveaux délais de paiement introduits par la loi ALUR sont-ils applicables aux contrats en cours ?

Désormais depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, le juge peut accorder au locataire, dont la résiliation du bail est encourue pour défaut de paiement des loyers, des délais de paiement allant jusqu'à trois années pour régulariser sa situation.

Auparavant, ces délais ne pouvaient excéder deux années.

Une question est seulement restée en suspens : cette nouvelle disposition, favorable au locataire, s'applique-t-elle immédiatement aux contrats en cours ou seulement aux contrats conclus après l'entrée en vigueur de la loi, soit après le 27 mars 2014 ?

La question s'est en effet posée car l'article 14 de la loi ALUR, qui précise quelles dispositions sont ou non immédiatement applicables, n'a pas visé ce texte.

Certains ont soumis l'idée que 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, devaient nécessairement être d'application immédiate.

Dans un avis n°15002 du 16 février 2015, la Cour de cassation a considéré 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* ».

Dès lors, face à un propriétaire qui sollicite la résiliation du bail par la mise en jeu de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers, le locataire peut solliciter des délais de paiement de trois années et ce, quelle que soit la date d'entrée en vigueur de son contrat de location.

Maître Alice Flore COINTET

Avocat au Barreau de PARIS

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés