

LA RÉDUCTION DU DÉLAI D'ACQUISITION DE LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE DU CONTRAT DE LOCATION POUR DÉFAUT DE PAIEMENT

Actualité législative publié le **07/07/2024**, vu **285 fois**, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

Le délai de prise d'effet de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer est passé de deux mois à six semaines.

La loi du 27 juillet 2023 a modifié l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 en réduisant de deux mois à six semaines le délai de prise d'effet de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer.

Le texte dispose désormais :

« 1. - Tout contrat de bail d'habitation contient une 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. Cette clause ne produit effet que six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le commandement de payer contient, à peine de nullité :

1° La mention que le locataire dispose d'un délai de six semaines pour payer sa dette (...) ».

Le but est de sécuriser les bailleurs en permettant d'accélérer les procédures d'expulsion à l'encontre des mauvais payeurs.

La question se pose de savoir si cet article 24 dans sa nouvelle rédaction est d'application immédiate aux baux d'habitation en cours ou seulement aux contrats conclus postérieurement à son entrée en vigueur.

Interrogée sur cette question, la Cour de cassation a rendu un avis le 13 juin 2024.

Elle considère que ce nouveau délai accordé au locataire pour apurer sa dette ne s'applique pas immédiatement aux contrats en cours qui demeurent régis par les stipulations des parties qui se réfèrent à l'ancien délai de deux mois.

Cet avis ne tranche pas la question en ce qui concerne les baux d'habitation tacitement reconduits ou renouvelés après l'entrée en vigueur de cette loi.

En tout état de cause, la portée de cette mesure est considérablement réduite.

Il appartient aux professionnels intervenant en matière de résiliation des contrats de location – commissaires de justice, administrateurs de biens, avocats – de faire attention au délai qu'ils prendront en compte pour délivrer le commandement de payer visant la clause résolutoire et assigner en expulsion.

[Me Michèle BARALE](#)

[Avis de la cour de cassation n° 24-70002 du 13 juin 2024](#)

Le [Cabinet BARALE](#) est à votre disposition pour toute action ou information.