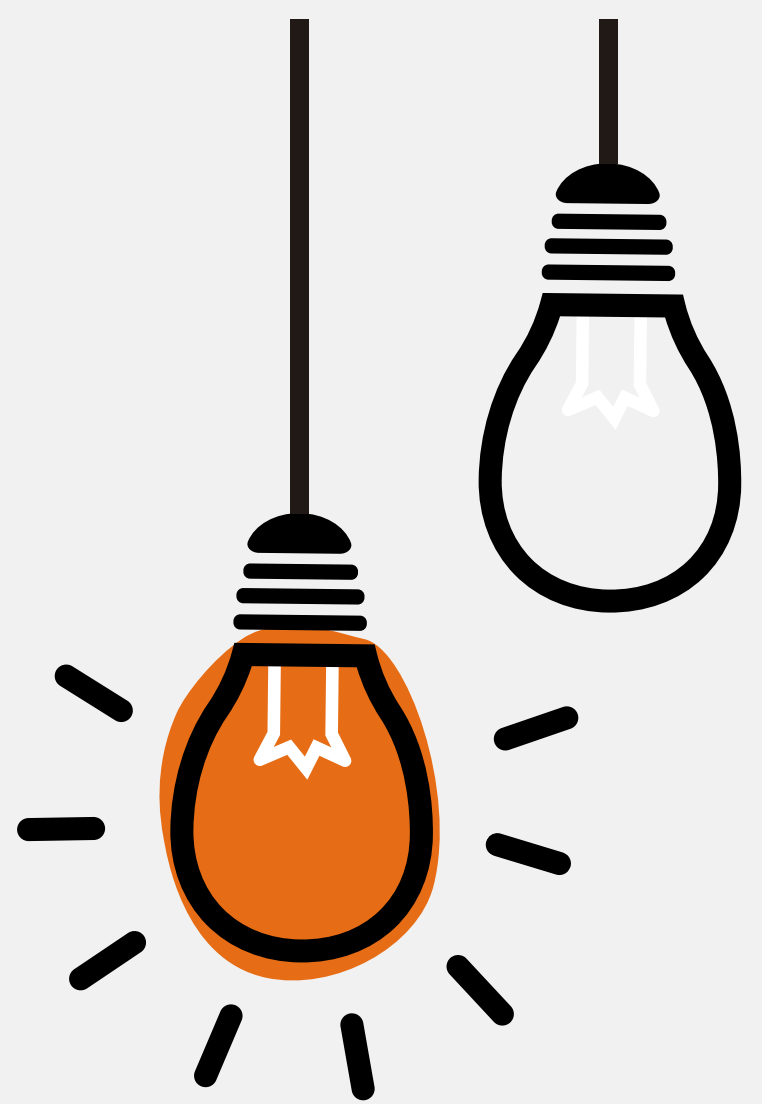


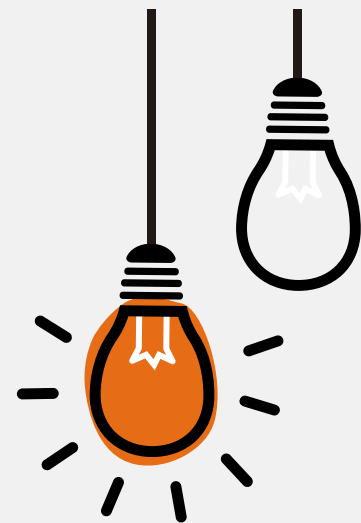
Note d'actualité



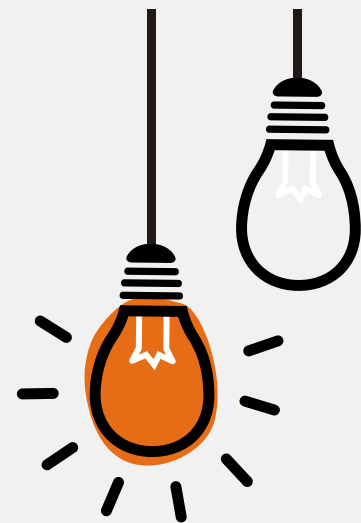
**Les baux d'habitation en cours ne sont
pas soumis au nouveau délai de six
semaines**

www.lega-cite.fr

Léga Cité
AVOCATS



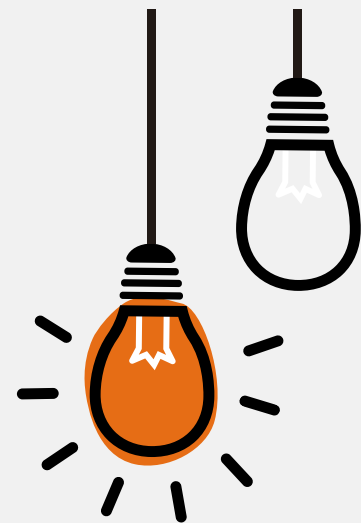
La Cour de Cassation, dans un avis du 13 juin 2024 s'est (enfin) prononcée sur l'applicabilité dans le temps des dispositions de l'article 10 de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, dite « loi Kasbarian », réduisant à six semaines le délai entre la délivrance du commandement de payer et l'acquisition des effets de la clause résolutoire.



La Haute Juridiction estime qu'en l'absence de dispositions spécifiques dérogeant à l'effet non rétroactif des lois (article 2 du Code civil), le délai de deux mois prévu par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 continue de s'appliquer à tous les contrats conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi Kasbarian (29 juillet 2023).

Le délai prévu par la loi au moment de la conclusion du bail s'applique donc.

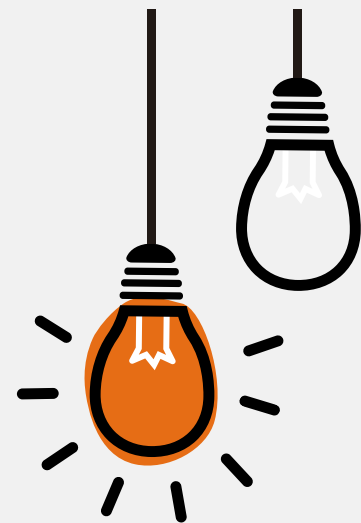
Cet avis n'épuise cependant pas le sujet.



En effet, quid de l'application de la loi du 27 juillet 2023 aux baux conclus antérieurement à l'entrée en vigueur de cette loi, mais tacitement reconduits postérieurement ?

De même, quid du bail d'habitation conclu postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, mais contenant une clause résolutoire visant un délai de deux mois ?

A ces questions, l'avis rendu par la Cour de cassation ne répond pas.



Ainsi, outre la complexité de la mise en œuvre d'un régime dual durant plusieurs années (délai de 6 semaines pour les baux postérieurs / délai de 2 mois pour les baux antérieurs), il faudra attendre d'autres décisions judiciaires pour que les conséquences juridiques de la loi du 27 juillet 2023 puissent être pleinement appréhendées.

🍃 Hugo LACOMBE, Avocat, Pôle privé - Gestion de l'immeuble

🍃 Cédric GREFFET, Avocat Associé, Pôle privé - Gestion de l'immeuble