



Clause résolutoire et surendettement

publié le **21/10/2011**, vu **24435 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lorsqu'un locataire ne remplit pas ses obligations envers le bailleur, ce dernier peut mettre en œuvre la clause résolutoire stipulée dans le bail et procéder à son expulsion. Mais lorsque le locataire est dans le cadre d'une procédure de surendettement, la décision de recevabilité du dossier de surendettement par la commission entraîne normalement la suspension automatique et temporaire de toutes les procédures d'exécution portant sur des dettes autres qu'alimentaires. Les dispositions concernant la résiliation du bail d'habitation du locataire bénéficiaire d'une procédure de surendettement résultent de la loi 2010-737 du 1er juillet 2010, de la loi 2010-1249 du 22 octobre 2010 et de la loi 2010-1609 du 22 décembre 2010. Ces trois législations sont venues compléter et modifier l'article 331-3-1 du Code de la consommation. La loi du 1er juillet 2010 a également ajouté l'article 331-3-2 modifié depuis par la loi du 22 décembre 2010. Le nouvel article 331-3-2 prévoit que « lorsque la commission de surendettement déclare le dossier de surendettement recevable, elle peut saisir le juge du Tribunal d'Instance aux fins de suspension des mesures d'expulsion du logement du débiteur ». Il est donc important de connaître les incidences entre l'expulsion et le surendettement.

Lorsqu'un locataire ne remplit pas ses obligations envers le bailleur, ce dernier peut mettre en œuvre la clause résolutoire stipulée dans le bail et procéder à son expulsion.

Mais lorsque le locataire est dans le cadre d'une procédure de surendettement, la décision de recevabilité du dossier de surendettement par la commission entraîne normalement la suspension automatique et temporaire de toutes les procédures d'exécution portant sur des dettes autres qu'alimentaires.

Les dispositions concernant la résiliation du bail d'habitation du locataire bénéficiaire d'une procédure de surendettement résultent de la loi 2010-737 du 1^{er} juillet 2010, de la loi 2010-1249 du 22 octobre 2010 et de la loi 2010-1609 du 22 décembre 2010.

Ces trois législations sont venues compléter et modifier l'article 331-3-1 du Code de la consommation.

La loi du 1^{er} juillet 2010 a également ajouté l'article 331-3-2 modifié depuis par la loi du 22 décembre 2010.

Le nouvel article 331-3-2 prévoit que « lorsque la commission de surendettement déclare le dossier de surendettement recevable, elle peut saisir le juge du Tribunal d'Instance aux fins de suspension des mesures d'expulsion du logement du débiteur ».

Il ajoute « qu'en cas d'urgence la saisine du juge peut intervenir à l'initiative du Président de la commission, du délégué de ce dernier, du représentant local de la banque de France ou du débiteur lui-même ».

Le texte précise aussi que « si la situation du débiteur l'exige, le juge prononce la suspension

provisoire des mesures d'expulsion de son logement ».

Enfin, le texte indique que « cette suspension est acquise pour une période maximale de un an et, selon le cas, jusqu'à l'approbation du plan conventionnel de redressement, jusqu'à l'homologation par le juge des mesures recommandées par la commission de surendettement, jusqu'à la décision imposant les mesures prévues par l'article L331-7 du Code de la Consommation ou jusqu'au jugement d'ouverture de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ».

La loi du 22 octobre 2010 est venue ajouter à l'article 331-3-1 un nouvel alinéa qui précise que « nonobstant toute disposition légale ou toute clause contractuelle, aucune indivisibilité, résiliation ou résolution d'un contrat en cours ne peut résulter du seul fait de la décision déclarant la recevabilité de la demande ».

Ces nouvelles dispositions signifient donc que la résiliation du bail d'habitation en cours ne peut découler automatiquement de la décision qui déclare recevable la demande de traitement de la situation de surendettement du locataire.

Le locataire à jour du paiement de ces loyers à la date à laquelle son dossier de surendettement est déclaré recevable n'a pas à s'inquiéter du sort de son bail tant qu'un commandement de payer ses loyers et charges ne lui ait pas délivré et qu'il ne demeure pas infructueux pendant deux mois.

En revanche, la résiliation du bail peut intervenir lorsque ledit preneur est en retard de paiement de ses loyers, qu'il n'a pas obtenu de délai de paiement de la part de son bailleur ou du juge des référés à la date de recevabilité de son dossier de surendettement et qu'un commandement de payer lui a été délivré, resté infructueux durant deux mois.

Toutefois dans ce cas, la commission de surendettement peut sur le fondement de l'article 331-3-2 du code de la consommation saisir le juge du Tribunal d'Instance en vue de la suspension des mesures d'expulsion du logement de l'intéressé.

Il résulte de la jurisprudence que l'ouverture d'une procédure de traitement d'une situation de surendettement ne concerne que les mesures d'exécution portant sur les titres de créance, ce qui n'est pas le cas de la procédure d'expulsion, laquelle ne peut, dès lors, être suspendue automatiquement.

Dans un arrêt du 14 avril 2011, la Cour d'Appel de Metz a estimé que « **le bailleur qui a mis en œuvre la clause résolutoire insérée dans le bail est recevable à demander l'expulsion du locataire. Si ce dernier se prévaut de la saisine de la commission de surendettement et de l'adoption consécutive d'un plan conventionnel de redressement définitif, elle n'a aucune incidence sur la régularité de la procédure d'expulsion dans la mesure où elle est intervenue bien postérieurement à l'acquisition de la clause résolutoire** » (CA Metz, 3e ch., 14 avr. 2011, Weidig c/ Office public de l'habitat de la ville de Sarreguemines : JurisData n° 2011-011277).

Par ailleurs, **une mesure de rééchelonnement du paiement des dettes d'un débiteur n'entraîne de plein droit, en ce qu'elle diffère leur exigibilité, que la suspension des procédures d'exécution en vue de leur règlement.**

Or, l'expulsion ne constitue pas une mesure d'exécution destinée au recouvrement d'une créance locative.

Au regard de la jurisprudence, la procédure de surendettement ne constitue donc pas un obstacle à la procédure en résiliation d'un bail d'habitation et en expulsion du preneur.

De ce fait, le preneur n'est pas fondé à invoquer la procédure de surendettement dont il fait l'objet pour s'opposer à la résiliation du bail en raison de son manquement à l'obligation de paiement des loyers et charges.

L'existence d'une procédure de surendettement au profit du locataire ne fait pas non plus obstacle à la délivrance d'un commandement de payer par le bailleur.

Dans ce contexte, le bailleur est donc fondé à poursuivre en justice l'acquisition de la clause résolutoire.

Je me tiens à votre disposition pour tous contentieux.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare
75009 -PARIS
TEL:01.42.27.05.32
FAX: 01.76.50.19.67