



Congé pour vendre et commandement de payer : réforme procédurale

Actualité législative publié le 30/11/2015, vu 3958 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

La loi ALUR et la Loi MACRON ont apportées quelques modifications en droit des baux d'habitation quant à la procédure applicable aux congés pour vendre un bien alors que celui-ci est occupé par un locataire, ou encore quant à la saisine de la CCAPEX dans le cadre de la délivrance d'un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail.

Il convient de s'intéresser à deux réformes qui se sont suivies, savoir la Loi Alur du 27 mars 2014 et la Loi Macron qui est entrée en vigueur le 8 août 2015 et qui ont modifié à bien des égards le droit des baux d'habitation, et les mesures propres à la délivrance d'un commandement de payer valant saisie ou encore les mesures propres à la signification d'un congé en cas d'acquisition du bien occupé.

En premier lieu, il convient de s'intéresser à la chronologie proposée par le décret d'application de la Loi Alur du 27 mars 2015, qui vient modifier l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, relative à la procédure établie pour la saisine de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (ou C.C.A.P.E.X.).

L'article en question rappelle que toute clause prévoyant la résiliation de plein droit d'un contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, ou pour le non-versement du dépôt de garantie, ne produit effet que dans les deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

En effet, le commandement de payer doit reproduire à peine de nullité un certain nombre de dispositions du présent article, avec notamment la reprise des trois premiers alinéas de l'article 6 du 31 mai 1990 visant la mise en 1/2uvre du droit au logement, en mentionnant notamment la faculté pour le locataire de saisir le Fonds de Solidarité pour le Logement, dont l'adresse de saisine doit être précisée.

Le texte rappelle également que lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un engagement de cautionnement, le commandement de payer doit être signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire.

A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

Le texte précise également que le représentant de l'Etat dans le département fixe par arrêté le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer délivrés à compter du 1^{er} janvier 2015 pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par huissier de justice à la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (ou C.C.A.P.E.X.), prévus à l'article 7-2 de la loi du 31 mai 1990 précitée.

Ce signalement doit être fait dès lors qu'un des deux seuils est atteint par simple lettre reprenant les éléments essentiels du commandement.

Il peut s'effectuer de même par voie électronique suivant les modalités également fixées par décret.

Ce même article prévoit une sanction complémentaire dans l'hypothèse le bailleur est un bailleur personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, puisque ledit bailleur personne morale ne peut faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de la résiliation du bail avant l'expiration du délai de deux mois, suivant la saisine de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (ou C.C.A.P.E.X.)

Ainsi, le bailleur personne morale ne peut assigner aux fins de voir constater la résiliation du bail après l'expiration du délai de deux mois courant à compter de la signification du commandement de payer.

Cela ne saurait suffire.

Cette assignation est irrecevable dans l'hypothèse où la saisine de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (ou C.C.A.P.E.X.) a été engagée.

En effet, le bailleur personne morale doit à ce moment-là procéder à la signification d'un commandement de payer valant saisie.

Dans ce même laps de temps, il doit également, sous quinze jours, procéder à la signification dudit commandement de payer à la caution, afin de la tenir parfaitement informée de la situation.

Il doit aussi adresser un courrier à la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (ou C.C.A.P.E.X.), afin de laisser courir un délai de deux mois à compter de ces derniers actes, pour pouvoir par la suite envisager cette assignation aux fins de constat de résiliation du bail devant le juge des référés.

Ceci fait que dans l'hypothèse d'un impayé, il convient dans un premier temps de laisser passer le premier mois de l'impayé pour justement le caractériser, puis procéder à une signification par voie d'huissier d'un commandement de payer valant saisie afin d'offrir un délai de deux mois aux fins de paiement, de bénéficier également de ce délai pour informer la C.C.A.P.E.X. de la situation, et de laisser passer un délai de deux mois, à compter de la saisine de la C.C.A.P.E.X., pour pouvoir seulement engager une assignation aux fins de constat de la résiliation du bail devant le juge des référés.

Dès lors, l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail ne peut être signifiée à peine d'irrecevabilité de la demande que dans un délai de deux mois après la saisine de la C.C.A.P.E.X.

Cela vient immanquablement générer une nouvelle complexité et un certain nombre de complications administratives et calendaires pour mettre fin à un bail d'habitation dans la mesure

où le débiteur serait défaillant.

Ainsi, la date à prendre en compte pour calculer le délai pour assigner est celle de la réception plus un jour de l'accusé de réception visé par la C.C.A.P.E.X. ; ou la date de réception de l'acte si la saisine a été faite par voie de signification par huissier de justice.

Dès lors, le bailleur, son huissier instrumentaire et son conseil habituel, devront désormais appréhender et orchestrer l'ensemble des délais susvisés afin d'éviter un risque d'irrecevabilité de l'action visant à obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire indélicat.

Par ailleurs, la loi MACRON vient préciser le cas particulier des congés délivrés à la suite de l'acquisition d'un immeuble occupé, en modifiant notamment la rédaction de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

En effet, dans pareil cas, lorsque le bien a été acquis déjà occupé, le congé pour vente distingue deux hypothèses.

Concernant la première hypothèse, il s'agit de l'hypothèse selon laquelle le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition.

Dans ce cas, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours.

Si par contre, et il s'agit-là de la deuxième hypothèse, le terme du contrat de location intervient à moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours.

Ce qui impose encore un exercice de style mathématique non-négligeable pour vérifier de la parfaite faisabilité du calendrier en question.

Dans l'hypothèse d'un congé pour reprise, la loi MACRON apporte quelques modifications également puisque celle-ci précise que lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition, ce qui laisse encore du temps au locataire pour se réorganiser.

Cependant, cela peut effectivement générer quelques difficultés pour le bailleur qui a envisagé cette acquisition afin de l'occuper.

Or, il est à regretter que, désormais, les réformes législatives en pareille matière se fassent par le biais de petites opérations chirurgicales et non plus par des réformes de profondeur.

Ces réformes chirurgicales ont pour effet, parfois néfaste, d'exposer les bailleurs à des calendriers particulièrement précis, mais rigoureux et générateur de droit pour le preneur à bail, cela va sans dire, mais qui viennent très sérieusement complexifier la tâche du bailleur et par là-même, l'exposer à une éventuelle irrecevabilité, et donc à un rejet de sa demande devant le juge des référés, si ce dernier veut faire constater l'acquisition de la clause résolutoire

La difficulté découlant de ces textes et qu'ils viennent complexifier sérieusement l'organisation procédurale des congés pour vente ou des congés pour reprise

Ils viennent également complexifier très sérieusement les commandements de payer en cas de défaillance du preneur à bail.

Ces éventuelles erreurs procédurales ou calendaires n'apparaîtront que lorsque le locataire les évoque en fin de procédure, plusieurs mois parfois après l'acte introductif irrégulier imposant au bailleur de recommencer sa procédure depuis le début,

C'est d'ailleurs sans compter l'allongement considérable des procédures judiciaires devant les tribunaux d'instance de France et de Navarre.

Cette complexification n'arrange pas les choses pour le bailleur.

Cependant, il serait tout aussi vain d'imaginer penser que le locataire s'en tireraient à meilleur compte, car dans pareille condition, il est bien évident que le bailleur y réfléchira à deux fois avant de prendre preneur à bail et prendra naturellement soin de se garantir sérieusement afin d'éviter au maximum le risque non seulement du loyer impayé mais également du risque d'insolvabilité qui va de pair.

Cette inquiétude du bailleur se comprend d'autant plus facilement que l'établissement bancaire qui a financé l'acquisition du bien en question, n'aura pas la même patience procédurale et ne manquera pas de lui rappeler ses obligations.

Fort heureusement, nonobstant la rigueur que doit attacher le conseil du bailleur à la parfaite régularité de sa procédure à l'encontre du locataire, celui-ci devra également amorcer sans attendre des diligences auprès de l'établissement bancaire afin d'éviter que celui-ci « s'impatiente » et oublie bien trop vite les hypothèses d'aménagement de crédit qui peuvent être soit contractuellement aménagés, soit judiciairement octroyés.

Par **Laurent Latapie**

Avocat au barreau de Draguignan