

La clause résolutoire dans la location vide-assurance- la nécessaire intervention d'un huissier

publié le 10/06/2018, vu 1172 fois, Auteur : [LEGIFUZ](#)

L'obligation de paiement des loyers et des charges focalise bien souvent l'attention des bailleurs lors de la signature d'un bail. L'obligation pour le locataire de souscrire une assurance n'en reste pas moins une obligation essentielle. C'est ce que vient rappeler l'article 1735 du code civil: Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires. La loi ALUR est venu modifier l'article 7 g de la loi du 6 juillet 1989 permettant au bailleur de pallier la carence de son locataire.

L'article 7 de la [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#) dispose:

Le locataire est obligé :

g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

A) la mise en oeuvre de la clause résolutoire:

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.

C'est bien un commandement de payer délivré par voie d'huissier qui est exigé.

Le juge ne peut accorder de délai de régularisation au locataire, comme il est en droit de le faire, même d'office, en cas de défaut de paiement des loyers ou charges (CA BORDEAUX; 1ere Chambre A, 15.6.2007).

?Il n'en reste pas moins que cette disposition est interprétée avec pragmatisme par les Tribunaux d'Instance.

Dans une affaire récente, le bailleur sollicitait la résiliation du bail à défaut de justification de la souscription d'une assurance locative dans le mois du commandement délivré à cette fin le 16 décembre 2011.

La cour de cassation (Cour de cassation chambre civile 3 Audience publique du jeudi 27 avril 2017 N° de pourvoi: 15-28869) rappelle un principe pragmatique: une assurance effective dans le délai d'un mois, en l'espèce au jour de la délivrance du commandement, fait obstacle à l'acquisition de la clause résolutoire dès lors que le locataire en justifie lors de l'audience.

"Mais attendu qu'ayant relevé que M. Y...produisait une attestation de la MAAF en date du 10 mai 2012 indiquant qu'il était titulaire d'un contrat d'assurance pour sa résidence principale située ...et mentionnant que les lieux loués étaient assurés depuis le 21 juin 2003, et retenu qu'il résultait de cette attestation que l'appartement était effectivement assuré par M. Y...au jour de la demande de M. X... formulée par lettre recommandée du 14 mai 2007 et au jour de la délivrance du commandement, la cour d'appel a pu en déduire que, bien que l'attestation d'assurance n'ait pas

été produite dans le délai imparti par le commandement, la demande d'acquisition de la clause résolutoire devait être rejetée ; "

B) la possibilité pour le bailleur de souscrire une assurance pour le compte du locataire valant renonciation à la mise en œuvre de la clause résolutoire

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article [L. 112-1](#) du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.