Image not found or type unknown

La clause résolutoire-location vide-défaut de paiement du loyer /des charges/du dépôt de garantie

publié le **27/05/2018**, vu **2698 fois**, Auteur : LEGIFUZ

La clause résolutoire dans le contexte de la location vide est une clause en vertu de laquelle le contrat est résilié de plein droit si l'une ou l'autre des parties ne remplit pas ses obligations contractuelles. Sa rédaction et sa mise en œuvre sont encadrées. L'huissier est dans ce cadre un acteur incontournable.

Est réputée non écrite toute clause :

Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée ;

Nous allons analyser la 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.

?L'huissier de justice est un acteur essentiel dans la vérification de la validité de la clause résolutoire (en amont dans sa possible rédaction, en aval, une mauvaise rédaction pouvant orienter vers une demande judiciaire en prononcé de la résiliation du bail).

?Il devient indispensable dans la délivrance du commandement.

L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dispose:

- Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 152 (V)

I.-Toute 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 ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.

Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est 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 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 1er 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 l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint. Il reprend les éléments essentiels du commandement. Il s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 7-2.

L'arrêté mentionné à l'avant-dernier alinéa du présent I est pris après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que de la chambre départementale des huissiers de justice. Les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Forme du commandement et effets

La délivrance du commandement se matérialise par un acte d'huissier signifié au locataire suivant les formes prévues aux articles 653 à 664 du CPC.Le contenu de cet acte, outre les mentions de l'article 648 du CPC, est défini à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Une fois signifié, si le montant visé dans le commandement rentre dans le cadre défini par arrêté du Préfet de Département, le commandement est notifié par voie électronique par l'huissier à la CCAPEX.

Ce commandement fait courrir un délai de 2 mois à compter de sa date à l'issue duquel si les causes de ce dernier ne sont pas apurées, le bail est résilié de plein droit.

Paralysie de la clause résolutoire

?Le surendettement : l'article L711-1 du code de la consommation dispose:

Le bénéfice des mesures de traitement des situations de surendettement est ouvert aux personnes physiques de bonne foi.
La situation de surendettement est caractérisée par l'impossibilité manifeste de faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles exigibles et à échoir. Le seul fait d'être propriétaire de sa résidence principale dont la valeur estimée à la date du dépôt du dossier de surendettement est égale ou supérieure au montant de l'ensemble des dettes non-professionnelles exigibles et à échoir ne fait pas obstacle à la caractérisation de la situation de surendettement.
L'impossibilité de faire face à un engagement de cautionner ou d'acquitter solidairement la dette d'un entrepreneur individuel ou d'une société caractérise également une situation de surendettement.

Le même code dispose en 2 articles:

La recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement emporte suspension et interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur ainsi que des cessions de rémunération consenties par celui-ci et portant sur les dettes autres qu'alimentaires.

La suspension et l'interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur emportent interdiction pour celui-ci de faire tout acte qui aggraverait son insolvabilité, de

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

payer, en tout ou partie, une créance autre qu'alimentaire, y compris les découverts mentionnés aux 10° et 11° de l'article L. 311-1, née antérieurement à la suspension ou à l'interdiction, de désintéresser les cautions qui acquitteraient des créances nées antérieurement à la suspension ou à l'interdiction, de faire un acte de disposition étranger à la gestion normale du patrimoine ; elles emportent aussi interdiction de prendre toute garantie ou sûreté.
Le débiteur peut toutefois saisir le juge du tribunal d'instance afin qu'il l'autorise à accomplir l'un des actes mentionnés au premier alinéa.

La recevabilité

On déduit de cette lecture que si la recevabilité de la demande intervient dans le délai de 2 mois de la signification du commandement, le bailleur ne pourra se prévaloir de la résiliation de plein droit.

A contrario, le fait que le preneur ait déposé un dossier de surendettement déclaré recevable ne modifie pas les effets de la clause résolutoire insérée au bail qui a été acquise avant la recevabilité.

Le tribunal d'instance peut suspendre les effets de la clause résolutoire et accorder des délais de paiement au locataire ce qui suppose que le locataire soit en mesure de régler sa dette locative

Les conséquences des mesures de traitement du surendettement :

effacement:

Dans un arrêt du 18 février 2016 (14–17792) la Cour de cassation rappelle que le moyen tiré de l'effacement de la dette locative à l'issue d'une procédure de traitement du surendettement, alors que la clause résolutoire était acquise, est inopérant.A contrario si l'effacement intervient avant l'expiration du délai de 2 mois, il ne pourra se prévaloir d'une quelconque résiliation.

Les délais de paiement

Dans un avis n°15002 du 16 février 2015, la Cour de cassation a considéré que l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi ALUR, quoi que non visé par l'article 14 de cette dernière, s'appliquait aux baux en cours lors de son entrée en vigueur.

La Cour fournit l'explication suivante : le pouvoir offert au Juge d'accorder des délais de paiement désormais jusqu'à 3 ans, s'analyse comme un effet légal du bail et non comme un dispositif soumis à la liberté contractuelle des parties.

l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dispose:

V.-Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1343-5 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. Le quatrième alinéa de l'article 1343-5 s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi.

Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés