



LE COMMANDEMENT DE PAYER - BAIL DE LOCATION VIDE

Actualité législative publié le **04/09/2018**, vu **2705 fois**, Auteur : [LEGIFUZ](#)

Le projet de loi ELAN en son article 47 C envisage de modifier de manière sensible le contenu des commandements de payer. Ce contexte nous invite à visiter le contenu actuel du commandement fixé par le législateur

Le projet de LOI ELAN au coeur de l'actualité en son article 47 prévoit:

Article 47 bis C

Le deuxième alinéa du I de l'article 24 de la loi n° 89?462 du 6 juillet 1989 précitée est remplacé par sept alinéas ainsi rédigés :

« Le commandement de payer contient, à peine de nullité :

« 1° La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ;

« 2° Le montant mensuel du loyer et des charges ;

« 3° Le décompte de la dette ;

« 4° L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;

Amdt COM?238

« 5° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;

Amdt COM?705 rect.

« 6° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343?5 du code civil. »

Amdt COM?705 rect.

« 5° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse ? est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;

« 6° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343?5 du code civil. »

Le législateur nous donne ici l'occasion de rappeler le dispositif actuel prévu à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Article 24

- 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.

La lecture de l'article 47 du projet de loi ELAN amène à la conclusion suivante: l'information du locataire en situation d'impayé est ici une priorité. Le locataire doit avoir les éléments sur la

composition de sa dette de loyer mais aussi une vue complète sur les droits qui lui sont ouverts.

Le commandement de payer devant être délivré par acte d'huissier, c'est donc cet officier ministériel qui sera le vecteur d'information.