



procédure de rétablissement personnel et résiliation de bail

Jurisprudence publié le **03/05/2019**, vu **5015 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

De nombreuses personnes qui ont obtenu un effacement de leur dettes locatives dans le cadre de d'une procédure de surendettement, considèrent à tort que cela empêche le bailleur de solliciter la résiliation du bail d'habitation.

L'effacement d'une dette locative à l'issue d'une procédure de traitement du surendettement et son incidence sur le sort du bail.

De nombreuses personnes qui ont obtenu un effacement de leur dettes locatives dans le cadre de d'une procédure de surendettement, considèrent à tort que cela empêche le bailleur de solliciter la résiliation du bail d'habitation.

Le bailleur a toujours la possibilité de demander la résiliation judiciaire du contrat de location, soit en l'absence de clause résolutoire, soit lorsqu'il veut faire sanctionner une inexécution contractuelle autre que celles pouvant donner lieu à une résiliation de plein droit.

Saisi d'une demande de résiliation judiciaire, le juge peut parfaitement refuser de la prononcer s'il estime d'une gravité insuffisante l'infraction commise par le locataire. Plusieurs exemples peuvent être donnés .

A titre d'exemple, la sous-location interdite par l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et non autorisée par le bailleur justifie également la résiliation du bail (*CA Paris, 4e ch., 21 juin 2011 : JurisData n° 2011-013230 ;*)

L'effacement de la dette locative, qui n'équivaut pas à son paiement, ne fait pas disparaître le manquement contractuel du locataire, de sorte qu'il ne prive pas le juge de la faculté d'apprécier si le défaut de paiement justifie de prononcer la résiliation du bail.

Cass. 2e civ., 10 janv. 2019, n° 17-21.774, F-P+B : JurisData n° 2019-000047

Dans cette affaire, le locataire avait considéré , à tort que la Cour d'appel aurait dû refuser de prononcer la résiliation du bail en raison de l'existence d'une procédure de rétablissement personnel dont il avait bénéficié .

Il convient de rappeler que le bailleur peut toujours solliciter une demande de résiliation judiciaire , qui dispose d'un pouvoir d'appréciation pour déterminer si les manquements reprochés au locataire sont suffisamment graves pour justifier une telle sanction.

Au locataire qui plaidait que la décision de rétablissement personnel avait fait disparaître rétroactivement ses fautes, la Cour répond que l'effacement de la dette n'est pas considéré comme un paiement au sens juridique du terme (décidant dans le même sens que l'effacement des dettes n'empêche pas le jeu de la clause de réserve de propriété, *Cass 2e civ., 27 févr. 2014, n° 13-10.891*).

En d'autres termes, l'effacement de la dette n'entraîne pas l'effacement des manquements contractuels du débiteur.

La réforme opérée par la loi Élan n° 20181-1021 du 23 novembre 2018 qui, dans le but de mieux articuler la procédure de résiliation avec la procédure de surendettement et aussi d'éviter l'expulsion des locataires de bonne foi, a instauré de nouvelles règles dans l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et L. 714-1 du Code de la consommation.

Ces nouvelles règles sont entrées en vigueur le 1er mars 2019.

Il est en particulier prévu que si au jour de l'audience statuant sur l'application d'une clause résolutoire, le locataire a repris le paiement du loyer et des charges, le juge doit tenir compte d'une décision de rétablissement personnel qui aurait été imposée par la commission de surendettement et suspendre les effets de la clause de résiliation pendant un délai de 2 ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement ou du jugement de clôture.

La clause de résiliation de plein droit reprendra son plein effet si le preneur cesse de payer son loyer.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller [juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67