



La résiliation du contrat de bail d'habitation

publié le **16/05/2013**, vu **55963 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Présentation : Le contrat de bail est un contrat qui lie un bailleur avec un preneur à bail. Le bailleur s'engage, moyennant un loyer, à procurer au preneur la jouissance d'un bien mobilier ou immobilier (article 1713 du Code Civil). Cette occupation engendre des obligations pour les parties. Si le locataire ne respecte pas ses obligations, la loi permet au bailleur, de plusieurs manières, de mettre fin au contrat. Le bailleur peut utiliser plusieurs moyens légaux et conventionnels, afin de résilier le bail. Ces règles de résiliation sont prévues dans une loi de 1989 (loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). Plusieurs hypothèses sont prévues dans ce texte législatif, et elles ne prévoient pas toutes une faute de la part du locataire. En effet l'article 12 de cette loi, prévoit la résiliation du bail en cas de décès du locataire. Certaines modifications ont été apportées par la loi relative à la lutte contre l'exclusion de 1998 (loi n° 98-657 du 29 juillet 1998). Ces dispositions donnent, par exemple, le pouvoir aux juges, d'accorder des délais de paiement au bénéfice du locataire. Le bailleur peut prévoir l'inexécution des obligations du locataire, par le biais de clauses résolutoires dans le contrat de bail. Il peut aussi faire constater la résiliation du bail par l'intermédiaire du juge.

La résiliation du contrat de bail d'habitation

Présentation : Le contrat de bail est un contrat qui lie un bailleur avec un preneur à bail. Le bailleur s'engage moyennant un loyer, à procurer au preneur la jouissance d'un bien mobilier ou immobilier (article 1713 du Code Civil). Cette occupation engendre des obligations pour les parties. Si le locataire ne respecte pas ses obligations, la loi permet au bailleur, de plusieurs manières, de mettre fin au contrat.

Le bailleur peut utiliser plusieurs moyens légaux et conventionnels, afin de résilier le bail. Ces règles de résiliation sont prévues dans une loi de 1989 (**loi n° 89-462 du 6 juillet 1989**).

Plusieurs hypothèses sont prévues dans ce texte législatif, et elles ne prévoient pas toutes une faute de la part du locataire.

En effet **l'article 12** de cette loi, prévoit la résiliation du bail en cas de décès du locataire.

Certaines modifications ont été apportées par la loi relative à la lutte contre l'exclusion de 1998 (**loi n° 98-657 du 29 juillet 1998**). Ces dispositions donnent, par exemple, le pouvoir aux juges, d'accorder des délais de paiement au bénéficiaire du locataire.

Le bailleur peut prévoir l'inexécution des obligations du locataire, par le biais de clauses résolutoires dans le contrat de bail. Il peut aussi faire constater la résiliation du bail par l'intermédiaire du juge.

1. La résiliation par une clause résolutoire.

Une clause résolutoire est une clause qui permet, en cas de manquement du locataire à une de ses obligations, de résilier le bail automatiquement. Bien que cette résiliation soit automatique, le juge peut toutefois contrôler la bonne foi des parties. Mais son rôle se cantonne le plus généralement à constater la mise en œuvre de la clause et d'en tirer les conséquences, avec notamment l'expulsion du locataire.

Il faut, pour s'en prévaloir que la clause soit prévue dans le contrat de bail et de manière explicite (**CA Metz, 14e ch., 14 mai 1998 : JurisData n° 1998-049581**)

Ces clauses sont prévues par la loi de 1989, ainsi seul le défaut de paiement des loyers, des charges, des dépôts de garanties et la non souscription d'une attestation d'assurance peuvent faire l'objet d'une clause résolutoire.

Mais cette liste est limitative, dans la mesure où ces dispositions sont d'ordre public. Les clauses résolutoires s'activant pour d'autres causes ne peuvent produire d'effets légaux (**CA Paris, 6e ch. A, 31 mars 1987, Bureau d'aide sociale de Montfort-l'Amaury c/ Ayser**).

Il convient d'ajouter que les juges interprètent restrictivement la loi, ainsi un commandement de payer la majoration de 10% pour retard dans le paiement du loyer n'entre pas dans le cadre du défaut de paiement du loyer (**CA Versailles, 14e ch., 31 mai 1989 : JurisData n° 1989-044452**).

Pour faire valoir ses droits du fait de l'acquisition de la clause résolutoire, le preneur peut saisir le juge des référés.

Ainsi en l'absence de contestation sérieuse, le juge des référés est en droit d'ordonner l'expulsion en application d'une clause résolutoire. Il peut exister une contestation sérieuse par exemple si le bailleur ne délivre pas un logement décent (**CA Bordeaux, 1re ch. sect. A., 22 janv. 2008 : JurisData n° 2008-357412**).

Le contrat de bail ne peut prévoir que des clauses résolutoires sanctionnant le défaut de paiements des loyers, des charges et du dépôt de garantie (A) et la non souscription d'une assurance contre les risques locatifs (B).

1. La résiliation par une clause sanctionnant le défaut de paiement de loyer, charges et dépôts de garantie.

Selon l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, pour que le bailleur puisse acquérir la clause résolutoire suite à un impayé de loyer, de charges ou de dépôts de garantie, il faut dans un premier temps qu'un commandement de payer soit signifié au locataire, par un acte d'huissier. Ce commandement doit reprendre les dispositions de la loi de 1989, une copie de la clause résolutoire et le montant demandé (**Cass. 3e civ., 1er mars 2000 : AJDI 2000, p. 553**), sous peine de nullité (**CA Amiens, 1re ch., 10 avr. 2003 : JurisData n° 2003-212385**).

Il faut ajouter qu'en cas de caution le commandement de payer doit être envoyé dans les 15 jours à la caution à la suite de signification au locataire (**L.n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 24, al. 7**).

Le commandement de payer ouvre un délai de deux mois au locataire pour s'exécuter. S'il ne s'exécute pas, la clause résolutoire produira ses effets. Si le locataire ne part pas, le bailleur devra l'assigner en constat de résiliation de bail, afin d'obtenir son expulsion.

Un huissier devra signifier l'assignation au préfet pour qu'il puisse saisir les services sociaux compétents, comme le prévoit la **loi n° 2009-323 du 25 mars 2009**. En cas d'absence de notification la nullité de la procédure peut être prononcée par le juge (**CA Paris, 14e ch., 23 juin 2000 : JurisData n° 2000-121050**).

Cependant il n'est pas obligé de relever d'office (**Cass. 3e civ., 13 oct. 2004 : JurisData n° 2004-256868**).

Le juge est en droit de refuser la constatation de la résiliation du bai par l'acquisition de la clause résolutoire, du fait de la mauvaise foi du bailleur. C'est le cas par exemple si le bailleur s'est abstenu de délivrer des quittances de loyers occasionnant des retard de paiement (**Cass. 3e civ., 17 juill. 1992 : JurisData n° 1992-001773**).

Le locataire peut toujours bénéficier d'une possible renonciation du bailleur.

Il peut aussi obtenir des délais de paiement de la part du juge comme le dispose l'article 24 de loi du 28 juillet 1998, et ce, à tout moment (**Cass. 3e civ., 16 févr. 2011, n° 10-14.945 : JurisData n° 2011-001708**). Le juge pourra, d'office, accorder un délai de paiement.

Ces délais de paiement se font sont l'égide des **articles 1244-1 et 1244-2 du code civil**. Le délai ne pourra excéder deux ans et sera subordonner à l'appréciation du juge sur la condition du débiteur tout en tenant compte des intérêts du bailleur (**CA Aix-en-Provence, 19 sept. 1984**).

Pendant que les délais court les effets de la clause sont suspendus, si le débiteur s'exécute on considèrera que a clause n'est jamais intervenue selon l'article 24 de loi de 1998, sinon elle reprend son plein effet, la clause peut être acquise et l'expulsion du locataire obtenue (**CA Pau, 2e ch., 12 nov. 2001 : JurisData n° 2001-169104**).

Cependant le juge peut octroyer un délai tout en constatant l'acquisition de la clause résolutoire, cela ne concernera que les arriérés de loyer (**CA Paris, 14e ch. B, 7 avr. 1995 : JurisData n° 1995-020852**).

1. La résiliation par une clause sanctionnant la non souscription d'une assurance contre les risques locatifs.

-

Selon l'**article 7 de la loi du 6 juillet 1989** permet d'insérer une clause sanctionnant la non souscription d'une assurance contre les risques locatifs. Selon le dernier alinéa de cet article : *"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 paragraphe"*.

Si le locataire ne réagit pas à temps, au commandement délivré par l'huissier, le bailleur sera en

droit de résilier le contrat.

Les juges sont strictes concernant la non souscription d'une assurance ; ainsi si une assurance est souscrite après le délai imparti, le locataire est considéré de mauvaise foi et le bail résilié (**Cass. 3e civ., 21 nov. 1995 : JCP N 1997, II, p. 1008.**).

La jurisprudence est claire sur les conséquences du défaut de production de l'assurance, puisque la Cour a jugé que cette clause peut produire ces effets un mois après un commandement demeuré sans réponse, aucun délai ne pouvant être accordé par le juge (**CA Bordeaux, 1re ch. A, 15 juin 2004 : JurisData n° 2004-249339**).

La Cour d'Appel vient de se prononcer dans le même sens en considérant que la régularisation tardive, même rétroactive, n'empêche pas l'application de la clause résolutoire (CA Douai, 3e ch., 14 févr. 2013, Farineaux c/ Assoc. Pact : JurisData n° 2013-002807).

Cependant si l'assurance a été souscrite, et que le locataire n'en pas fait état auprès du bailleur, la jurisprudence est plus conciliante. C'est le cas par exemple si le locataire informe le bailleur après le délai d'un mois suite au commandement (**CA Montpellier, 5e ch. A, 11 oct. 2004 : JurisData n° 2004-257963**). De plus, il est de jurisprudence constante que les juges permettent tout moyen de preuves pour prouver que le locataire est assuré, cela peut être un autre document qu'une attestation.

Il faut ajouter qu'aucun délai de grâce ne peut être accordé par le juge dans ce cas présent.

La Cour d'Appel de DOUAI a rappelé que le juge ne tient pas de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 le pouvoir de suspendre les effets de la clause résolutoire lorsque celle-ci est acquise en raison d'une absence de justification **d'assurance**. (CA Montpellier, 5e ch., sect. A., 12 juin 2008, Atil c/ Marcon : JurisData n° 2008-368496).

1. La résiliation judiciaire.

En l'absence de clause résolutoire, ou si le litige n'entre pas dans le domaine de ces clauses, le bailleur peut demander au juge la résiliation du bail pour inexécution contractuelle en application de l'article 1184 du Code Civil (**CA Rennes, 4e ch., 30 mars 1995 : JurisData n° 1995-051659**).

Pour bénéficier de ce régime, il faut qu'un manquement grave du locataire à ses obligations soit constaté. Cette situation donne un large pouvoir d'appréciation du juge.

Il a été considéré par exemple que le simple litige de voisinage n'est pas considéré comme un manquement grave (**CA Reims, ch. civ. sect. 2, 30 oct. 1995 : JurisData n° 1995-050729**).

Par contre le fait d'élever des mygales est considéré comme un manquement grave (**CA Paris, 6e ch. B, 18 nov. 1999 : JurisData n° 1999-101087**). Il en est de même si le locataire ne paye

pas son loyer (**CA Paris, 6e ch. C, 9 janv. 2001 : JurisData n° 2001-132316**). En cas d'inexécution totale ou partielle le juge peut allouer des dommages et intérêts où s'il ne souscrit pas une assurance contre les risques locatifs (**CA Paris, 6e ch. C, 25 oct. 1994 : Juris-Data n° 023061**).

Le juge dans sa décision prend aussi en compte la bonne foi des parties comme le dispose **l'article 1134 du code civil**.

La procédure de résiliation obéit aux règles de droit commun, ainsi il n'y a pas besoin de commandement de payer (**Cass. 3e civ., 9 oct. 1996 : JurisData n° 1996-003828**) ou de mise en demeure (**CA Paris, 6e ch. B, 25 juin 2000 : JurisData n° 2000-115555**) pour engager une action.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

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 à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67