Image not found or type unknown

RÉSILIATION DE BAIL : L’OBLIGATION D’INFORMATION DU LOCATAIRE N’EST PAS SANCTIONNÉE

Fiche pratique publié le **30/03/2024**, vu **1613 fois**, Auteur : Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE

Aux fins de la résiliation d’un bail, le commissaire de justice doit délivrer au locataire un document d’information préalablement à une audience mais son oubli n’entraine pas de nullité.

I – L’OBLIGATION DE REMISE D’UN DOCUMENT D’INFORMATION

Depuis le 1er juin 2017, le commissaire de justice (anciennement huissier de justice) chargé de la délivrance d’une assignation aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation d’un bail, doit remettre au locataire un **document d’information en vue de l’audience**.

Cette disposition s’applique en cas de résiliation d’un contrat de bail d’un local étant la résidence principale du preneur, qu’il soit à usage d’habitation ou mixte c’est-à-dire professionnel et d’habitation.

Cette disposition s’applique **quel que soit le motif de résiliation du bai**l.

La remise de ce document se fait soit dans les mains du destinataire lors de la signification à personne (article 654 du Code de procédure civile), soit par dépôt dans la boîte aux lettres lorsque la signification à personne est impossible.

Ce document informatif indique la date, l’horaire, et le lieu de l’audience, ainsi que l’importance de sa présence à l’audience.

Par ailleurs, il lui précise **la possibilité de déposer, avant l’audience, une demande d’aide juridictionnelle, et de saisir les acteurs contribuant à la prévention des expulsions locatives**.

II – L’ABSENCE DE SANCTION AU DÉFAUT DE REMISE DE CE DOCUMENT D’INFORMATION

Ce document informatif ne constitue toutefois pas un acte de procédure au sens du code de procédure civile. Dès lors, l’oubli de la remise ou du dépôt de ce document par le commissaire de justice n’entraine pas la nullité de l’assignation pour vice de forme.

Ainsi en a jugé la Cour de cassation dans un arrêt rendu le 8 février 2024.

Dans cette affaire, un propriétaire avait signifié à son locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au contrat de bail, puis l’avait assigné en constat d’acquisition de cette clause, expulsion et paiement d’un arriéré locatif. Pour se défendre, le locataire avait attaqué

l’assignation qu’il estimait atteinte de nullité puisqu’elle n’était pas accompagnée, comme le prévoit le décret du 9 mai 2017 précité, du document informatif rappelant au locataire les date, horaire et lieu de l’audience. En vain.

Le Cabinet BARALE est à votre disposition pour toute action ou information.

Me Michèle BARALE

Décret n° 2017-923 du 9 mai 2017

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés