

Bail d'habitation

Le commandement de payer visant la clause résolutoire

Le commandement de payer visant la clause résolutoire permet d'obtenir qu'il soit automatiquement mis fin au bail en raison du non-paiement, par le preneur, des sommes dues au titre du bail dans le délai que lui impartit le commandement. Il n'y a plus, ensuite, qu'à saisir le juge pour qu'il constate que le bail a pris fin et, surtout, obtenir l'expulsion.

MÉCANISME

La clause résolutoire fondée sur le défaut de paiement doit être prévue au bail. Le commandement ne peut viser que :

- Le non-paiement des loyers et/ou charges aux termes convenus ;
- Le non-versement du dépôt de garantie ;

Le commandement donne au preneur un délai pour régulariser sa situation de deux mois en matière d'habitation.

Ce n'est qu'à défaut de régularisation que la clause résolutoire est acquise et encore faut-il que le juge en constate l'acquisition.

QUI DÉLIVRE LE CONGÉ ?

Le bailleur qu'il soit personne physique ou morale.

Si le bailleur personne morale est dépourvu de représentant légal, le commandement de payer est entaché d'une nullité de fond insusceptible de régularisation (*Civ. 3ème, 4 janvier 2006, AJDI 2006, 195*). En cas d'indivision, le commandement de payer visant la clause résolutoire est un acte conservatoire qui n'implique pas le consentement d'indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis (*Civ. 1ère, 9 juillet 2014, D. 2014, Actu. 1590*).

A QUI LE DÉLIVRER ?

Au(x) locataire(s) c'est-à-dire à toutes les personnes figurant sur le bail mais également, si le bailleur a connaissance de ce que la personne est en couple, au conjoint ou concubin.

CONTENU DU COMMANDEMENT DE PAYER :

S'agissant d'un acte qui initie une procédure destinée à mettre fin à un bail d'habitation, l'encadrement est très strict. Il faut donc suivre scrupuleusement, à peine de nullité ou d'irrecevabilité, les dispositions de l'article 24. La loi prévoit que le commandement de payer, à peine de nullité :

- Reproduit les dispositions de l'article 24 de la loi de 1989 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,
- Mentionne la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (FSL), et précise l'adresse pour effectuer cette saisine.

En revanche, au-delà des textes à reproduire, il n'y a pas de termes spécifiques à utiliser (*CA Nîmes, 28 mai 1996, Loyers et copr. 1996, n°336*). D'ailleurs, il n'est pas obligatoire de reproduire les dispositions relatives au DALO (*CA Versailles, 10 avril 2013, Loyers et copr. 2013, n°204*).

Ce commandement doit être délivré par acte extrajudiciaire (*voir Civ. 3ème, 21 décembre 2017, n°16-10583 à propos d'un*

Disposition légale
Article 24 de la loi n°89-462
du 6 juillet 1989

Fiche pratique

bail commercial).

La jurisprudence ajoute que le commandement doit permettre au locataire de vérifier le bienfondé de la demande et être de bonne foi. A ce titre, il doit contenir :

- La reproduction de la clause résolutoire prévue au bail ;
- Un décompte précis, une imputation exacte, une ventilation entre charges et loyers et une période définie (CA Paris, 8 juin 2017, no15/06768, *Loyers et copr.* 2017, no190) ;
- Un libellé suffisamment explicite pour permettre à son destinataire d'en vérifier le bien-fondé et, notamment, préciser les dates d'échéances des sommes réclamées, en distinguant entre loyers et charges locatives (CA Rouen, 12 décembre 1995, *Rev. loyers* 1993, 533).
- La nature des sommes réclamées et pour quelles échéances ces sommes sont dues étant précisé que l'inobservation de ces formalités substantielles est sanctionnée par la nullité du commandement (CA Paris, 18 juin 2015, n°13/24397, *AJDI* 2015, 775 ; CA Rennes, 20 janvier 2015, *Rev. loyers* 2015, 132). Cependant, si le montant figurant au commandement est supérieur au montant réellement dû, le commandement n'est pas nul, il ne vaut que pour les sommes dues.

L'article 24 de la loi de 1989 prévoit que la sanction de l'absence des mentions est la nullité du commandement qui, de ce fait, ne peut entraîner l'acquisition de la clause résolutoire. Néanmoins, la Cour de cassation a eu l'occasion de juger, sans viser toutefois l'article 114 du code de procédure civile, que la nullité du commandement du fait d'irrégularités de forme est liée à l'existence d'un grief pour le locataire (Civ. 3ème, 29 juin 1994, n°92-18438, *Rev. loyers* 1994, 495). Plus récemment, il a été jugé que l'absence d'indication de l'adresse du FSL, dès lors que le commandement mentionnait les coordonnées de l'agence départementale pour le logement, ne causait pas de grief (CA Versailles, 20 mars 2013, *AJDI* 2013, 615).

FORMALITÉS ANNEXES

S'il existe une caution, le commandement peut lui être dénoncé. S'il ne l'est pas, le bailleur ne peut réclamer à la caution les intérêts sur la dette.

Par ailleurs, au-delà d'un certain seuil et/ou d'une certaine ancienneté de la dette (*les seuils sont fixés par département*), il est obligatoire de dénoncer le commandement de payer à la CCAPEX afin que celle-ci mette en place les mesures nécessaires à la prévention de l'expulsion. A défaut, le Tribunal d'Instance pourra considérer que le commandement ne permet pas au bailleur de se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire.

EFFETS DU COMMANDEMENT

Il permet éventuellement au preneur de demander des délais de paiement étant précisé « *qu'aucun délai n'est imposé au preneur pour saisir le juge d'une demande de délais de paiement et de suspension des effets de la clause résolutoire* » (Civ. 3ème, 16 février 2011, n°10-14945, *Bulletin* 2011, III, n°26).

A défaut de paiement dans le délai de deux mois, le bail prend fin. Cependant, saisi de la demande de constat d'acquisition de la clause résolutoire, le juge pourra accorder des délais de paiement au preneur et, pendant cette période, considérer que les effets de la clause résolutoire sont suspendus.

RECOMMANDATIONS :

Au vu de la jurisprudence, fournir un décompte des sommes dues ne suffit pas si celui-ci ne permet pas de distinguer ce qui est dû au titre des loyers de ce qui est dû au titre des charges. Voici donc un détail qui permet de répondre aux exigences de la jurisprudence :

Echéance	Loyers	Charges	Règlements locataire	Règlements CAF
Mois et année	Montant du loyer en principal	Montant de la provision ou du forfait	Montant versé au cours du mois d'échéance	Montant versé au titre du mois d'échéance

Fiche pratique rédigée par Victoire de Bary, Oceans Avocats