

Procédure de surendettement et conséquences du non paiement des loyers postérieurs

dimanche 26 mars 2017, par Gabriel Neu-Janicki

Le bénéfice de la procédure de surendettement ne dispense pas le débiteur, qui reste tenu aux obligations du bail, de s'acquitter du loyer courant à peine de voir prononcer la résolution judiciaire du bail et son expulsion.

Les dispositions de l'article L. 331-3-1 du code de la consommation selon lesquelles la décision de recevabilité de la demande tendant à bénéficier d'une procédure de surendettement emporte la suspension des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur et interdiction de payer en tout ou partie une créance, autre qu'alimentaire, née antérieurement à la suspension, ne dispensent pas le débiteur, qui reste tenu aux obligations du bail, de s'acquitter du loyer courant.

Elles n'empêchent pas le bailleur d'agir en résolution judiciaire du bail lorsqu'il est démontré que le locataire ne s'est pas acquitté des obligations rappelées à l'article 1728 du code civil, et notamment de celle de régler le loyer courant.

Enfin, si le bailleur est tenu de respecter le plan de surendettement pour le recouvrement de l'arriéré, il reste en droit de faire constater sa créance afin d'obtenir un titre.

En l'espèce, il apparaît au regard des pièces produites que les époux R... n'ont repris le versement du loyer courant qu'à compter du mois d'avril 2015, plus d'un an après la décision de recevabilité de leur demande de surendettement.

À la date du prononcé du jugement, ils n'avaient réglé que deux mensualités prévues par le plan de surendettement et ne réglaient pas le loyer courant.

C'est par conséquent à bon droit que le premier juge, tout en constatant l'irrecevabilité de la demande fondée sur la clause résolutoire par suite de la suspension des effets du commandement du 13 mars 2014, a prononcé la résolution judiciaire du bail sur le fondement des articles 1728 et 1184 du code civil, ordonné l'expulsion des locataires et, sous réserve de l'observation des conditions prévues par le plan de surendettement pour le remboursement de la dette, condamné solidairement M. et Mme R... au paiement de l'arriéré des loyers et des charges arrêté au 5 mars 2015.

L'organisme bailleur est en droit de réclamer au titre de l'indemnité d'occupation, jusqu'à libération effective du logement, la somme représentant le total des sommes dues mensuellement au titre du loyer et des charges.

En effet, la résiliation du bail entraîne l'arrêt de la prise en charge d'une partie du loyer par la CAF.

Cour d'appel de Limoges, 8 juin 2016 n° 15/00768