

Surendettement et résiliation du bail

dimanche 27 janvier 2019, par Gabriel Neu-Janicki

L'effacement de la dette locative des locataires à l'issue d'une procédure de traitement du surendettement ne prive pas le juge de prononcer la résiliation du bail.

Le Bailleur a assigné le 15 mai 2013 M. et Mme X en résiliation du bail qu'il leur avait consenti pour défaut de paiement des loyers.

Un jugement du 24 mars 2014, partiellement confirmé par un arrêt du 29 juin 2016, a prononcé, au jour du jugement, la résiliation du bail, ordonné à ces derniers de quitter les lieux et les a condamnés à payer une certaine somme au titre de l'arriéré de loyer ainsi qu'une indemnité d'occupation.

Parallèlement, à la suite du dépôt le 5 septembre 2013 par M. et Mme X d'une demande tendant au traitement de leur situation financière, le juge d'un tribunal d'instance a prononcé par jugement du 26 janvier 2015 un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire.

Les locataires considéraient que l'effacement d'une dette locative à l'issue d'une procédure de traitement du surendettement fait obstacle au prononcé de la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers couverts par la mesure d'effacement.

La Cour de Cassation rejette cette argumentation et donne au juge du fonds le pouvoir d'apprécier l'effort de solidarité nationale des propriétaires dans les rapports bailleurs - locataires.

En effet, car après avoir vu sa créance, généralement de plusieurs mois ou années, effacée par le mécanisme du surendettement, et en supporter les conséquences économiques désastreuses, le propriétaire devrait, selon les locataires, attendre une nouvelle dette pour pouvoir expulser les locataires qui n'ont pas honoré leurs loyers.

La Cour de Cassation laisse le choix aux juges du fond de trancher le sujet.

En effet, celle-ci considère que l'effacement de la dette locative des locataires à l'issue d'une procédure de traitement du surendettement, qui n'équivaut pas à son paiement, ne fait pas disparaître le manquement contractuel du locataire qui n'a pas réglé le loyer, de sorte qu'il ne prive pas le juge, saisi d'une demande de résiliation judiciaire du contrat de bail, de la faculté d'apprécier, dans l'exercice de son pouvoir souverain, si le défaut de paiement justifie de prononcer la résiliation du bail.

Dès lors, c'est à bon droit que la cour d'appel a prononcé la résiliation du bail.

Cour de cassation, 2e chambre civile, 10 Janvier 2019 n° 17-21.774