

## Surendettement des particuliers et effet sur la résiliation du bail

dimanche 2 février 2020, par Gabriel Neu-Janicki

Dans le cadre d'une procédure de surendettement ayant abouti à l'effacement de la dette locative, cet effacement n'a pas la nature juridique d'un paiement et, si la dette est éteinte, l'obligation du débiteur ne peut être considérée comme exécutée. Cependant, à compter de l'ouverture de la procédure de surendettement, le locataire dispose d'un délai de deux ans pour apurer sa dette et ainsi ne pas voir le bail résilié par l'effet du commandement de payer demeuré infructueux.

En effet, c'est en vain que la locataire s'oppose à la résiliation du bail en faisant valoir que la procédure de surendettement a abouti à une procédure de rétablissement personnel et que, dès lors, le commandement de payer visant la clause résolutoire portant sur des dettes effacées ne pouvait recevoir application.

En effet, l'effacement de la dette locative n'a pas la nature juridique d'un paiement et, si la dette est éteinte, l'obligation du débiteur ne peut être considérée comme exécutée.

Les causes du commandement de payer n'ont pas été réglées dans le délai de deux mois ayant suivi sa délivrance et l'arriéré dû n'a été effacé que par une décision postérieure au 9 octobre 2017 (date d'acquisition de la clause résolutoire), de sorte que la procédure de surendettement n'était pas de nature à paralyser l'acquisition de la clause résolutoire.

Le jugement déferé doit en conséquence être confirmé en ce qu'il a constaté l'acquisition de la clause résolutoire au 9 octobre 2017.

Cependant, aux termes de l'article 24 VIII de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 applicable aux instances en cours au 1er mars 2019, lorsqu'un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire a été imposé par la commission de surendettement des particuliers ou prononcé par le juge, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit pendant un délai de deux ans à partir de la décision imposant les mesures d'effacement.

En application de ces dispositions, il convient de suspendre les effets de la clause résolutoire pendant une durée de deux ans à compter du 15 février 2018, date de la décision de la commission de surendettement imposant un effacement des dettes de la locataire.

Si la locataire s'acquitte du paiement de l'intégralité des loyers et des charges échus entre le 15 février 2018 et le 15 février 2020 avant cette date, la clause de résiliation de plein droit sera réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, si un arriéré subsiste au 15 février 2020, la clause résolutoire reprendra son plein effet et l'expulsion de la locataire sera ordonnée.

**Cour d'appel, Caen, 2e chambre civile et commerciale, 9 Janvier 2020 n° 18/01016**