



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Intervention de l'huissier dans l'application des clauses résolutoires

Question écrite n° 12040

Texte de la question

M. Éric Alauzet attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur l'application des clauses résolutoires. Aujourd'hui, l'exécution des clauses résolutoires d'un bail nécessitent obligatoirement l'intervention d'un huissier de justice. Si cette intervention se justifie aisément dans la grande majorité des cas, elle peut aussi intervenir alors que les partis, le bailleur et le locataire, ont d'ores et déjà trouvé un accord et que les créances concernées ont été reconnues par le locataire. Dans ces cas spécifiques, les frais d'huissier s'additionnent à la dette d'un locataire qui est souvent déjà dans une situation financière délicate. L'intervention ralentit la procédure pour des partis qui n'ont pas de difficulté à trouver un accord et montrent être de bonne foi. Ainsi, lorsque l'accord exprès du locataire est obtenu, une dérogation pourrait être mise en place afin que l'exécution des clauses résolutoires se fasse « à l'amiable », directement entre le bailleur et le locataire. Alors, il lui demande s'il envisage un assouplissement de ce type qui permettrait aux bailleurs et locataires de bonne foi de se passer de l'intervention d'un huissier dans le cadre de l'exécution des clauses résolutoires.

Texte de la réponse

Le contrat de location peut prévoir une clause résolutoire permettant au bailleur d'obtenir la résiliation du bail de plein droit, lorsque le locataire ne respecte pas son obligation de payer le loyer, les charges, le dépôt de garantie, de souscrire à une assurance contre les risques locatifs ou d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée. En revanche, une clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat pour tout autre motif est réputée non écrite selon l'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi du 23 décembre 1986. La clause résolutoire, dont les modalités de mise en œuvre sont prévues par l'article 24 de la même loi du 6 juillet 1989, ne peut produire d'effet qu'au terme d'un délai de deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Le commandement de payer est signifié au locataire par voie d'huissier contre émoluments, dont le montant est fixé par l'article A. 444-14 du code de commerce. Après la signification du commandement de payer, le locataire dispose d'un délai de deux mois pour rembourser le montant de sa dette locative tout en poursuivant le paiement de ses loyers et charges. S'il n'est pas en capacité d'apurer l'intégralité de sa dette dans ce délai, il peut demander au bailleur des délais de paiement. Lorsque la dette est remboursée dans le délai de deux mois ou que des délais de paiement sont formalisés par un accord écrit, le bail se poursuit. De la même manière, les parties peuvent convenir d'un plan d'apurement de la dette locative dès avant la signification d'un commandement de payer et l'engagement de frais d'huissier. La mise en œuvre de la clause résolutoire ne constitue pas un moyen pour le bailleur de donner congé en s'affranchissant des formes et conditions posées par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 précitée. L'accord des parties sur les modalités de règlement d'une dette locative et dont la bonne exécution est respectée ne peut avoir d'autre issue que la poursuite du contrat de location. Par ailleurs, le bailleur peut donner congé, avec un préavis de six mois pour vendre, pour reprendre le logement pour un proche ou pour lui-même ou pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. Le congé doit être signifié au locataire par une lettre recommandée avec avis de réception, remise en main propre

ou par voie d'huissier. De son côté, le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis de trois mois ou d'un mois dans certaines situations. Les solutions de résiliation amiable du contrat prévues par la législation permettent au bailleur d'utiliser la procédure la plus adaptée à la situation rencontrée tout en préservant les droits du locataire. Par conséquent, le Gouvernement n'envisage pas à ce jour de faire évoluer ce cadre juridique.

Données clés

Auteur : [M. Éric Alauzet](#)

Circonscription : Doubs (2^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12040

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 septembre 2018](#), page 7912

Réponse publiée au JO le : [23 juillet 2019](#), page 6891