



## Prévention des impayés et des expulsions : articulation entre le surendettement et la résiliation du bail

(Décret n°2019-455 du 16.5.19 : JO du 17.5.19)

Les bailleurs doivent être informés des conséquences de l'absence de contestation des décisions de la commission du surendettement ou du juge du surendettement sur une décision antérieurement rendue par le juge du bail. Le **décret** du 16 mai 2019 **prévoit les modalités** de cette information ainsi que **les éléments** devant être **portés à la connaissance des bailleurs** selon la nature des décisions rendues dans le cadre du **traitement du surendettement**. Cette note analyse les modalités d'information prévues par le décret pour les principales décisions rendues dans le cadre du surendettement.

Pour mémoire, la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 118) modifie l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, ainsi que les dispositions du Code de la consommation relatives au surendettement, afin de mieux articuler les décisions judiciaires portant sur les impayés et l'expulsion avec les procédures de traitement de la situation de surendettement pour les locataires de bonne foi ayant repris le paiement de leur loyer et le remboursement de leur dette.

Lorsque le traitement du surendettement intervient alors que le juge du bail a rendu une décision constatant l'acquisition de la clause résolutoire et accordant au locataire défaillant des délais de paiement, les délais et modalités de paiement de la dette locative prévus par la commission de surendettement se substituent à ceux prévus par le juge du bail. Le bailleur doit être avisé de la décision de la commission et il a possibilité de former une contestation. Il en est de même lorsque le juge impose, par exemple, un rétablissement personnel avec liquidation.

### Dispositions communes

La notification est faite par Lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR).

Dans tous les cas, le courrier mentionne que la suspension des effets de la clause résolutoire résultant de la décision du juge n'affecte pas l'exécution du bail et ne suspend pas le paiement du loyer et des charges.

Elle rappelle également que l'exécution de la procédure d'expulsion est reprise en cas de défaut de paiement du loyer ou des charges. C'est également le cas si les mesures imposées par la commission ou contenues dans le jugement ne sont pas respectées.

### Mesures prises par la commission de surendettement

(art. 1 et 3 / C. Conso. : R.733-6 et R.741-1)

#### Mesures imposées

La commission notifie au débiteur et aux créanciers les mesures qu'elle entend imposer. Cette lettre informe le bailleur que, en l'absence de contestation de sa part, les mesures que la commission entend imposer se substituent aux délais et modalités de paiement de la dette locative précédemment accordés par une décision du juge du bail saisi sur le fondement de la clause résolutoire (loi du 6.7.89 : art.24).

## **Rétablissement personnel sans liquidation judiciaire**

La décision de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire imposée par la commission est notifiée aux parties ; elle informe le bailleur que, en l'absence de contestation de sa part, le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire que la commission entend imposer se substitue aux délais et modalités de paiement de la dette locative précédemment accordés par le juge du bail.

## **Décisions du juge du surendettement rendues sur contestation des décisions de la commission**

(art. 2 / C. Conso. : R.733-17-1 nouveau)

Les décisions du juge sont notifiées aux bailleurs. La LRAR l'informe qu'en l'absence de contestation de sa part, les mesures décidées par ce jugement se substituent aux délais et modalités de paiement de la dette locative précédemment accordés par le juge du bail saisi sur le fondement de la clause résolutoire.

***Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux***