



LES FICHES PRATIQUES DE L'UNAFo

GESTION LOCATIVE

N°9 | LA RÉSILIATION DU CONTRAT

RÉSILIATION DU CONTRAT PAR LE RÉSIDENT

L'article R. 633-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) pose le principe selon lequel : « *La personne logée ou son représentant peut résilier à tout moment son contrat sous réserve d'un délai de préavis de 8 jours* ».

Toutefois, pour les logements-foyers conventionnés à l'APL et les résidences sociales conventionnés après 2011, le délai de préavis est porté à un mois, par dérogation à l'article R. 633-3 du CCH (article 5 de la convention-type APL issue du décret du 30 mars 2011).

C'est alors par exception que le délai imposé au résident pour résilier son contrat de résidence est ramené à 8 jours « en cas d'obtention d'un emploi, de mutation, de perte d'emploi ou d'offre d'accès à un logement », si le résident établit de manière fiable ces événements et produit des justificatifs.

La résiliation du contrat peut être notifiée par courrier écrit remis contre décharge ou par lettre recommandée avec avis de réception, voire être signifiée par commissaire de justice (CCH : R. 633-3).

Le résident reste redevable des sommes correspondant à toute la durée du préavis.

RÉSILIATION DU CONTRAT PAR LE GESTIONNAIRE

Motifs de résiliation

L'article L. 633-2 du CCH prévoit **trois cas** dans lesquels le gestionnaire d'un établissement peut résilier le contrat de résidence :

- **Inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou manquement grave ou répété au règlement intérieur**

Sont souvent visées les situations d'impayés mais toute obligation contractuelle non respectée, dès lors qu'elle est expressément prévue dans le contrat de résidence, peut entraîner la résiliation (occupation permanente et personnelle des lieux, ...).

En revanche, la convention-type APL indique que le cas d'inoccupation temporaire du logement par le résident du fait de son état de santé justifié par certificat médical, n'est pas un motif de résiliation (article 6 de la convention-type APL).

En cas de litige relatif à une situation d'impayés, le décompte versé aux débats pour justifier du non-paiement des redevances doit être précis, afin que le juge puisse identifier le montant de la redevance due par le résident, la dette au jour de l'assignation et la dette actualisée au jour de l'audience, les aides éventuellement perçues par le résident et l'importance des impayés.

Il est important d'actualiser la dette quelques jours avant l'audience. Afin d'éviter que le juge considère que cette actualisation n'est pas faite contradictoirement, il est possible de faire signifier par huissier, avant l'audience, un relevé de comptes actualisé.

Concernant le manquement grave ou répété au règlement intérieur, il peut s'agir du non-respect des règles de vie

en collectivité et notamment des menaces et violences physiques et verbales. Une clause peut spécifier qu'un tel comportement constitue une violation des stipulations contractuelles et peut conduire à la résiliation du contrat de résidence.

▪ **Cessation totale d'activité de l'établissement**

Dans cette hypothèse, le gestionnaire doit proposer une solution de relogement correspondant aux besoins et aux capacités des résidents, au moins trois mois auparavant.

▪ **Cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré.**

Il peut s'agir de l'âge de la personne ou de la durée d'occupation maximum prévue dans le contrat. Pour un exemple de jurisprudence relative au fait qu'une résidente ne remplissait plus les conditions d'admission dans une résidence sociale, au regard de son âge (34 ans dans une résidence sociale dont l'objet est d'aider les jeunes travailleurs de moins de 30 ans ne parvenant pas à accéder à un logement décent et indépendant adapté à leur ressources) : CA de Paris, 27 février 2014

En revanche, le fait que le résident cesse de remplir les conditions de titre de séjour ne devrait pas permettre de mettre en œuvre la résiliation du contrat, dans la mesure où le gestionnaire n'a pas l'obligation de vérifier cette condition en cours d'occupation.

Délais de préavis

Le délai de préavis varie selon le motif de résiliation invoqué par le gestionnaire :

- 1 mois en cas d'inexécution d'une obligation par la personne logée,
- 3 mois dans les autres cas.

Clause résolutoire ou résiliation judiciaire

Le plus souvent, une clause résolutoire de plein droit est stipulée dans le contrat de résidence pour permettre la résiliation automatique du contrat en cas de manquement à une obligation contractuelle par le résident, particulièrement en cas de non-paiement de ses redevances.

L'existence de cette clause permet en effet d'introduire une action devant le juge des référés (procédure d'urgence) pour constater la résiliation du contrat. En théorie le juge ne peut que constater la résiliation du contrat et ordonner l'expulsion dans des délais qu'il fixe. Cela étant le juge peut exercer un contrôle sur la mise en œuvre de la clause résolutoire, en particulier si elle est définie de façon trop imprécise.

En l'absence d'une telle clause, une action en résiliation judiciaire du contrat s'impose et le juge statuera sur le fond. Le gestionnaire devra donc assigner directement le résident devant le Juge des Contentieux de la Protection du tribunal judiciaire pour demander la résiliation du contrat et son expulsion sur le fondement de l'article 1224 du Code civil ainsi que sur le fondement du Code de la Construction et de l'Habitation, du contrat et du règlement intérieur.

Si la résiliation est motivée par un impayé, l'octroi de délais de paiement par le gestionnaire suspend les effets de la clause résolutoire tant que le résident respecte les échéances de paiement.

La résiliation du contrat n'équivaut pas à l'expulsion du résident qui doit, elle, être prononcée judiciairement (cf. Fiche Expulsion). Dans ce cas, si le juge retient la résiliation du contrat, il prononce l'expulsion du résident.

Respect du formalisme

La résiliation du contrat peut être signifiée par huissier de justice ou notifiée par courrier écrit contre décharge ou par lettre recommandée avec avis de réception (CCH : R. 633-3).

La lettre recommandée et la remise du courrier contre décharge sont privilégiées car ce sont les moyens les plus simples et les moins coûteux.

Le courrier adressé au résident doit être motivé et viser un cas de résiliation stipulé dans la clause résolutoire.

La clause de résiliation stipulée au contrat de résidence doit être en conformité avec les dispositions légales, afin d'obtenir une décision de justice validant l'acquisition de la clause résolutoire.

Spécificité de la résiliation pour impayés

Le formalisme de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 relatif à la résiliation pour impayé ne s'impose pas pour les logements-foyers mais peut toutefois être appliqué.

Ainsi, toute clause de résiliation de plein droit pour défaut de paiement ne produit effet que **deux mois après un commandement de payer** demeuré infructueux (théoriquement, **en logement-foyer ce délai pourrait être ramené à un mois**).

Le gestionnaire devra donc faire délivrer une mise en demeure en recommandé ou délivré par huissier (commandement de payer).

Le résident a le choix entre :

- payer intégralement les sommes dues

- négocier un plan d'apurement
- saisir le juge pour obtenir des délais de paiement qui, compte tenu de sa situation financière, peuvent aller jusqu'à 2 ans.

A défaut, le gestionnaire pourra saisir le juge des référés du tribunal judiciaire pour lui demander de constater la résiliation du contrat et ordonner l'expulsion (*assignation*).

Cette assignation doit être notifiée au préfet par voie d'huissier ou par lettre recommandée AR, au moins deux mois avant l'audience, afin que celui-ci puisse saisir l'organisme compétent désigné par le PDLHPD susceptible d'aider le résident, qui réalisera un diagnostic social et financier.

Le gestionnaire devra également saisir la CCAPEX au moins deux mois avant l'assignation aux fins de résiliation du bail, sous peine d'irrecevabilité de celle-ci. Cette saisine de la CCAPEX peut être parallèle à l'envoi de la mise en demeure de payer.

Le signalement de l'impayé à la CAF vaut saisine de la CCAPEX (loi ALUR : art. 27).

Cf. fiche n° 8 impayés et conditions du maintien de l'APL