



n° 12 / 2016

... Actu de la semaine ...

## **Conséquences de l'absence de saisine de la CCAPEX avant assignation par une personne morale**

Depuis la loi ALUR, les bailleurs, personnes morales, autres que les sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés ne peuvent délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation visant la résiliation du bail motivée par l'existence d'une dette locative, avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la CCAPEX (*loi du 6.7.89 : art.24*).

En l'espèce, une demande en résiliation de bail et en expulsion est présentée par un bailleur social au juge des référés suite à la mise en jeu d'une clause résolutoire insérée au contrat de location.

Le bailleur n'apporte pas la preuve de la saisine préalable de la CCAPEX. Le litige opposait le bailleur à un locataire non bénéficiaire d'une aide personnelle au logement, la CAF n'avait donc pas non plus été informée de la situation d'impayé.

Les demandes de constat de résiliation du bail et d'expulsion ont été rejetées par les juges, mais la dette de loyer a bien été constatée, les dépens ont été partagés entre les parties.

Ainsi, conformément à l'esprit de l'article 24 précité (*modifié par la loi ALUR*) la résiliation du bail et la menace d'expulsion ont bien été écartées mais le recours du bailleur pour recouvrer sa dette a été préservé.

Les juges de première instance ne semblent pourtant pas unanimes sur cette question (*réponse différente apportée par le magistrat - décision du TI de Bordeaux du 15/1/2016*).

Source :

*Arrêt TI de Nîmes du 11 janvier 2016*



Réalisé le 25 mars 2016