



ELAN, DE L'IMPAYE DE LOYERS AU SURENDETTEMENT ET INVERSEMENT

Parmi les mesures phares de la loi ELAN qui ne manqueront pas d'impacter la gestion quotidienne des baux, le législateur a entendu organiser une meilleure coordination entre la procédure de résiliation de bail expulsion et la procédure de surendettement des particuliers.

L'objectif de ces nouvelles règles qui entreront en vigueur ce **1^{er} mars 2019** est d'éviter les décisions contradictoires entre celles rendues par le juge de l'expulsion et celles de la commission de surendettement ou du juge du surendettement.

Ces mesures favorables au locataire - débiteur surendetté ne sont applicables **que s'il a repris le paiement des loyers et charges courants** puisque les délais ou mesures accordé(e)s ne peuvent jamais affecter l'exécution du contrat de location.

Les points essentiels de la réforme sont les suivants :

- **Lorsque le juge de la résiliation se prononce alors qu'au jour de l'audience, une procédure de traitement de surendettement est ouverte** (*article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifié*) : il accorde des délais jusqu'à ce que la commission rende une décision ou il accorde des mesures identiques à celles déjà prises par la commission de surendettement le cas échéant. P
- **Lorsque la commission de surendettement se prononce alors qu'un jugement de résiliation de bail accordant des délais a déjà été rendu** (*articles L. 714-1 du code de la consommation*) : les délais et mesures prises se substituent automatiquement à celles du juge de l'expulsion.

En cas de déchéance ou clôture de la procédure de surendettement, les délais fixés par le juge de l'expulsion sont de nouveau applicables.

- **Lorsqu'un rétablissement personnel avec ou sans liquidation judiciaire est prononcé par la commission de surendettement** (*article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifié et article L. 714-1 du Code de la consommation*) : les effets de la clause résolutoire sont suspendus pendant une durée de deux ans. En cas de défaillance du locataire dans le paiement du courant, la clause résolutoire reprend son plein effet.

Nul doute que tout cela sera de nature à alourdir encore les procédures mises en œuvre du fait d'impayés de loyers et, dans les cas les plus extrêmes, encourager les manœuvres dilatoires.

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.