

INSTRUCTION

N° 01-127-M0 du 26 décembre 2001

NOR : BUD R 01 00127 J

Texte publié au **Bulletin Officiel de la Comptabilité Publique**

RECOUVREMENT DES PRODUITS DES COLLECTIVITÉS ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS LOCAUX

ANALYSE

Octroi de délais de paiement par le juge judiciaire lors de la procédure d'assignation
en vue de la résiliation du bail d'habitation

Date d'application : 26/12/2001

MOTS-CLÉS

COLLECTIVITÉS ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS LOCAUX ; BAIL ; RÉSILIATION ; ASSIGNATION ;
LOCATAIRE ; DÉLAI DE PAIEMENT ; COMPÉTENCE

DOCUMENTS À ANNOTER

Néant

DOCUMENTS À ABROGER

Néant

DESTINATAIRES POUR APPLICATION

| RGP | TPG | TGAP | DOM | RF | T | | | | | | | |
|-----|-----|------|-----|----|---|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | | |

DIFFUSION

GT 66

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

6^{ème} Sous-direction - Bureau 6B

La présente instruction a pour objet de porter à la connaissance des comptables, notamment ceux assurant la gestion financière et comptable d'un office d'HLM, les termes de l'avis rendu par la Cour de cassation le 29 juin 2001 sur les pouvoirs du juge judiciaire pour accorder des délais de paiement à des locataires, en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, dans le cadre d'une procédure d'assignation en vue de constater la résiliation du bail.

Il s'agissait pour la Cour de trancher le conflit de compétence entre le juge judiciaire et le comptable public en matière d'octroi de délais de paiement au cours de la mise en œuvre d'une procédure engagée en vue de la résiliation du bail, délais qui ont pour effet de suspendre la clause résolutoire contenue dans le bail.

Dans cet avis, la Cour a estimé que les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 s'appliquent, même lorsque le bailleur est soumis aux règles de la comptabilité publique.

1. RAPPEL SUR LA RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX DÉLAIS DE PAIEMENT ACCORDÉS PAR LE JUGE CIVIL DANS LE CADRE DE LA PROCÉDURE D'ASSIGNATION EN VUE DE LA RÉSILIATION DU BAIL

La prévention des expulsions constitue un des axes de la lutte contre les exclusions et de la mise en œuvre du droit au logement, objectif de valeur constitutionnelle. Un des éléments du dispositif mis en place par le législateur dans la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions repose sur la faculté accordée au juge d'octroyer, même d'office, des délais de paiement au débiteur lors de l'audience de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire du bail.

L'article 114 de la loi précitée, modifiant l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, dispose ainsi que *«le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2¹ du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges»*.

Les tribunaux d'instance font explicitement référence à ces dispositions depuis leur entrée en vigueur. Tout en accordant des délais de paiement au débiteur, les juges suspendent la clause résolutoire du bail d'un locataire en situation d'impayés, pour lequel les offices d'HLM ont demandé une assignation en vue de la résiliation de son bail.

Ces textes n'évoquent pas les spécificités des règles de la comptabilité publique et le régime de responsabilité des comptables publics tel qu'il est défini par l'article 60 de la loi n° 63-156 du 23 février 1963 et précisé par l'article 11 du décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962, notamment en ce qui concerne la compétence exclusive des comptables publics en matière de recouvrement des recettes des organismes publics et donc d'octroi de délais de paiement.

¹ Alinéa 1 de l'article 1244 du code civil : *"Toutefois, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, le juge peut, dans la limite de deux années, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues."*

Article 1244-2 du code civil : *"La décision du juge, prise en application de l'article 1244-1, suspend les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le créancier. Les majorations d'intérêts ou les pénalités encourues à raison du retard cessent d'être dues pendant le délai fixé par le juge."*

2. L'AVIS DE LA COUR DE CASSATION DU 29 JUIN 2001 A TRANCHÉ LE CONFLIT DE COMPÉTENCE ENTRE LE JUGE JUDICIAIRE ET LE COMPTABLE PUBLIC LORS DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989 MODIFIÉE

Dans cet avis, la Cour de cassation a affirmé la compétence du juge judiciaire pour accorder des délais de paiement au locataire, quelle que soit la qualité du bailleur (bailleur personne physique ou morale, de droit privé ou de droit public, social ou non) et indépendamment de la présence d'un comptable public.

Les dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 modifiée s'appliquent à toutes les catégories de bailleurs, même lorsque ceux-ci sont soumis aux règles de la comptabilité publique. Les attributions du juge d'instance en matière de baux d'habitation priment donc sur l'éventuel choix du bailleur d'être régi par les règles de la comptabilité publique.

Enfin, il convient de signaler que la Cour de cassation n'a pas évoqué l'articulation entre les règles du droit civil et celles de la comptabilité publique fixant le régime de la responsabilité personnelle et pécuniaire du comptable. Néanmoins, il ressort des conclusions qui accompagnent l'avis que la responsabilité du comptable public pourrait difficilement être mise en cause par le juge des comptes du fait d'une décision judiciaire ayant accordé un délai au débiteur.

Toutefois, dans l'hypothèse où le juge des comptes formulerait des observations concernant des titres non recouverts, ayant fait l'objet d'octroi de délais de paiement sur la base de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, le comptable devra produire la décision du juge civil afin d'éviter la mise en jeu de la responsabilité personnelle et pécuniaire.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

Pour le Directeur Général de la Comptabilité Publique

LE SOUS-DIRECTEUR CHARGÉ DE LA 6^{ÈME} SOUS-DIRECTION

OLLIVIER GLOUX

ANNEXE : Avis n° 0010004P du 29 juin 2001 de la Cour de cassation.

LOI N° 91-491 DU 15 MAI 1991

SEANCE DU 29 JUIN 2001

DEMANDE D'AVIS N° 0100003

TRIBUNAL D'INSTANCE DE VILLEURBANNE

N° 0010004 P

REPUBLIQUE FRANCAISE

LA COUR DE CASSATION,

Vu les articles L. 151-1 et suivants du Code de l'organisation judiciaire et 1031-1 et suivants du nouveau Code de procédure civile,

Vu la demande d'avis formulée le 4 avril 2001 par le juge des référés du tribunal d'instance de Villeurbanne, reçue le 10 avril 2001, dans une instance opposant le Trésorier principal de l'office public d'aménagement et de construction de Villeurbanne à Madame Sylvie BERTOLINO, et ainsi libellée :

« En présence d'un bailleur qui se trouve être soumis aux règles de la comptabilité publique, le juge judiciaire est-il compétent pour accorder à ses locataires dans les conditions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi du 29 juillet 1998, des « délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 (premier alinéa) et 1244-2 du Code civil » s'ils sont en état de régler leur dette locative, l'octroi de ces délais avant pour effet de suspendre les effets de la clause de résiliation de plein droit » ?

Sur le rapport de Monsieur le Conseiller Toitot et les conclusions de Monsieur l'avocat général Weber.

ANNEXE (suite et fin)

EST D'AVIS QUE l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par l'article 11 de la loi du 29 juillet 1998 est d'application générale, sans distinction relative à la qualité de bailleur et au mode de recouvrement du loyer ou des charges et que le juge judiciaire peut donc accorder des délais de paiement au locataire, conformément aux dispositions de ce texte, même lorsque le bailleur est soumis aux règles de la comptabilité publique.

Fait à Paris, le 29 juin 2001, au cours de la séance où étaient présents M. CANIVET, premier président, MM. LEMONTEY, DUMAS, BUFFET et COTTE, président de chambre, MM. BEAUVOIS, GELINEAU-LARRIVET, conseiller, faisant fonctions de président de chambre, M. TOITOT, conseiller rapporteur, M. DUPERTUYS, conseiller M. WEBER, avocat général, Mme TARDI, greffier en chef.

Le présent avis a été signé par le premier président et le greffier en chef.

LE GREFFIER EN CHEF,

LE PREMIER PRESIDENT

Marlène Tardi

Guy Canivet