



# LE CONTRAT DE BAIL , LES LOYERS IMPAYES ET L'EXPULSION DU LOCATAIRE

publié le **21/10/2009**, vu **5117 fois**, Auteur : [bayle](#)

## LES LOYERS IMPAYES , LE CONTRAT DE BAIL , ET L'EXPULSION DU LOCATAIRE

## LE CONTRAT DE BAIL , LES LOYERS IMPAYES ET L'EXPULSION DU LOCATAIRE

La principale hantise des bailleurs sont les impayés de loyer

Lorsque votre locataire ne paye plus le loyer , vous allez être confronté à un périple judiciaire et procédural digne du parcours du combattant qui peut durer plusieurs mois avant que votre locataire ne libère les lieux.

Avant d'engager la ,procédure en expulsion et en paiement des arriérés, il est préférable d'attendre 2 mois d'arriérés de loyer.

Dés le 1<sup>er</sup> mois de retard , envoyez à votre locataire une lettre recommandée de mise en demeure avec accusé de réception .

Dés le 2<sup>ème</sup> mois d'impayé, il faut lui signifier un commandement de payer visant la clause résolutoire.

Le locataire dispose d'un délai de 2 mois soit pour :

- payer l'intégralité des arriérés de loyer
- saisir le Tribunal pour demander des délais de paiement

A défaut pour le locataire d'avoir réagi dans ce délai de 2 mois , votre Avocat devra lui faire signifier une assignation en référé devant le Tribunal d'Instance du lieu de l'immeuble.

La Loi prévoit un délai minimum de 2 mois entre la délivrance de l'assignation et l'audience devant le Tribunal afin que l'assignation soit transmise au Préfet.

Si votre locataire fait appel aux services d'un Avocat , ce dernier demandera un report de l'affaire ( entre 15 jours et un mois) afin de pouvoir prendre connaissance des pièces du dossier et établir des conclusions en défense.

Une fois l'affaire plaidée , le Tribunal met le dossier en délibéré et le jugement sera rendu quelques jours ou quelques semaines plus tard.

Si le jugement prononce l'expulsion de votre locataire , sa condamnation aux arriérés de loyer et fixe le montant de l'indemnité d'occupation, votre Avocat devra adresser cette décision à un Huissier afin qu'il procède à sa signification et à son exécution.

Un commandement d'avoir à libérer les lieux est signifié au locataire.

Si votre locataire décide malgré tout de ne pas quitter les lieux , il faudra demander à la Préfecture le concours de la force publique ( expulsion par la force avec serrurier et services de Police ).

A ce stade de la procédure depuis le 1<sup>er</sup> impayé de loyers il s'est écoulé environ 9 mois.

La Loi a prévu une période hivernale ( du 01 Novembre au 15 Mars) pendant laquelle aucune expulsion n'est possible qui retarde d'autant l'expulsion de votre locataire.

Me Bernard BAYLE-BESSON

Avocat

[www.immobilier.baylebesson.com](http://www.immobilier.baylebesson.com)