LES LOYERS IMPAYÉS ET LES RECOURS DU BAILLEUR

publié le **22/04/2011**, vu **27492 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Quels sont les moyens qui sont offerts au bailleur en cas de loyers impayés.

Loyers impayés :

L'exécution forcée ou conservatoire est accordé en toutes circonstances au créancier titulaire d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible dont le recouvrement est en péril (Loi du 9 juillet 1991, article 2 et 68).

Toutefois, dans l'hypothèse où un titre ne bénéficierait pas de la force exécutoire, il pourrait donner lieu à un engagement de mesures conservatoires sans autorisation préalable du juge, et ce, par dérogation au principe de l'article 67 de la loi du 9 juillet 1991.

Il s'agit là d'un privilège non négligeable dont les créanciers bénéficient dans des cas particuliers énumérés dans les dispositions de l'article 68 de la loi du 19 juillet 1991.

Cette dispense qui présente l'avantage pour les créanciers d'assouplir la procédure est possible dans les cas:

- De défaut de paiement d'une lettre de change acceptée
- D'un billet à ordre
- D'un chèque
- D'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles

Dans le cas des loyers non acquittés résultant d'un contrat écrit de louage d'immeuble, le créancier est dispensé de l'autorisation du juge pour réaliser une mesure conservatoire.

Ce privilège s'explique par l'exigence d'un écrit préalable (le bail) qui vaut titre entre les parties.

Dés lors, il semble judicieux d'analyser la notion de « loyer impayé » et ce qu'elle englobe.

A cet égard, le Jex du TGI de Lyon a répondu à cette question par sa décision du 22 février 1994, elle énonce que « *l'interprétation de l'article 68 de la loi doit être interprété de manière large et bienveillante, la dette de loyer peut être étendue au loyer proprement-dit, aux charges contractuelles et au droit au bail, cette dette ne peut en revanche inclure d'autres sommes comme la clause pénale et les frais de relance.* »

Concernant le recouvrement des loyers impayés il est conseillé de commencer par rechercher une solution amiable avant d'engager une procédure judiciaire.

Celle-ci consiste, dès le premier retard de paiement, en une première relance du locataire par lettre simple suivie éventuellement, peu de temps après, d'une lettre recommandée.

Si ces différentes tentatives restent infructueuses, le bailleur devra se rendre chez un huissier pour faire délivrer un commandement de payer à son locataire et entamer la procédure judiciaire.

A défaut, la saisie est un moyen efficace contre les locataires de mauvaise foi.

La mise en œuvre de cette garantie de paiement pour le bailleur est soumise à deux conditions :

- Un ou plusieurs loyers impayés (y compris les charges)
- Un contrat de location écrit

Si le bailleur n'est toujours pas satisfait le départ du locataire est possible par le biais d'une procédure de résiliation et une expulsion des lieux.

L'expulsion du locataire, pour les baux d'habitation, reste soumise aux dispositions de l'article L. 613-3 du Code de la construction et de l'habitation qui empêche toute expulsion durant la trêve hivernale (15 octobre jusqu'au 15 mars).

Il faudra donc retenir trois étapes :

- Le recouvrement amiable des loyers
- Le commandement de payer
- La saisie-conservatoire (sur ses comptes bancaires ou sur ses biens mobiliers à son domicile)
- La résiliation du bail et l'expulsion ainsi que la condamnation au paiement des sommes dues par une assignation en référé devant le Tribunal d'instance (pour les baux d'habitation) ou le Tribunal de Grande Instance (pour les baux commerciaux).

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com