



Le privilège du bailleur pour garantir le paiement du loyer

publié le 13/02/2015, vu 19286 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Le bailleur a la possibilité de se dispenser de l'autorisation du juge pour réaliser une saisie conservatoire.

En principe une saisie conservatoire ne peut intervenir que sur autorisation du juge de l'exécution.

Toutefois, par dérogation à ce principe, le bailleur a la possibilité de se dispenser de l'autorisation du juge pour réaliser une saisie conservatoire.

En effet, l'article L511-2 du code des procédures civiles d'exécutions prévoit « *Une autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire lorsque le créancier se prévaut d'un titre exécutoire ou d'une décision de justice qui n'a pas encore force exécutoire.*

Il en est de même en cas de défaut de paiement d'une lettre de change acceptée, d'un billet à ordre, d'un chèque ou d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles.»

Il convient cependant de préciser les modalités d'exécutions de cette faculté offerte au bailleur.

Dans un premier temps, la saisie conservatoire ne peut intervenir que si le bailleur détient une créance de loyer à l'encontre du locataire.

La saisie conservatoire portera sur l'ensemble des biens du locataire.

Ainsi, le bailleur ne pourra pas procéder à une saisie conservatoire sans autorisation du juge si le bailleur entend obtenir le paiement d'une créance d'une autre nature.

La créance de loyer correspond à la somme due à chaque échéance par le locataire au bailleur comme convenu dans le contrat de bail.

Si la pratique regroupe les charges et le loyer, elle exclue le montant de clauses pénales et indemnité de frais de relance de la créance de loyer.

Le créancier peut procéder à une saisie conservatoire sans autorisation uniquement pour les créances résultant du loyer et des charges attenantes.

Ainsi, la créance garantie par la saisie conservatoire ne comprend pas les indemnités de frais de relances, le montant de clauses pénales, ou indemnités d'occupation.

Il en résulte que le titulaire d'une créance de loyer, prendra soin de vérifier que la saisie à laquelle il procède ne porte que sur des sommes correspondant aux loyers et aux charges, sous peine de nullité de la saisie et d'indemnisation du locataire.

Dans un deuxième temps il convient de déterminer contre qui le bailleur peut réaliser une saisie conservatoire sans autorisation.

Le bailleur procède à la saisie à l'encontre de la personne qui paye le loyer si elle est différente du locataire.

Toutefois, les juges de première instance ont été confrontés à la question de savoir si on pouvait procéder à une saisie conservatoire sans autorisation à l'encontre de la caution du débiteur du loyer.

Par un arrêt en date du 23 novembre 1993, ces derniers ont retenu que le bailleur ne pouvait se prévaloir de la faculté qui lui était offerte par l'article L511-2 du code de procédures civiles d'exécution pour procéder à une saisie-conservatoire sur les biens de la caution pour les sommes dues par le locataire.

Toutefois, le bailleur pourra après autorisation du juge, saisir l'ensemble des biens de la caution pour l'équivalent du montant des sommes dues par le locataire, c'est-à-dire le loyer, les charges, les indemnités et le montant de clause pénale.

Il convient de préciser que si le bailleur peut être dispensé de l'autorisation du juge pour réaliser la saisie conservatoire, il reste cependant soumis aux règles de procédure civiles sur le déroulement de la saisie.

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