



PEUT-ON EXPULSER POUR UN MOIS DE LOYERS IMPAYES ALORS QUE LA CAUTION EST ENCORE DISPONIBLE ENTRE LES MAINS DU BAILLEUR?

Conseils pratiques publié le 27/05/2019, vu 2211 fois, Auteur : [JEAN-LOUIS LOBE](#)

Le Bailleur est-il fondé à saisir la justice pour voir expulser un locataire qui lui doit un mois de loyers alors que la "caution" est encore disponible entre les mains du bailleur? C'est à cette question que répond le présent article.

Peut-on m'expulser pour un seul mois de loyer impayé alors que ma "caution" est encore chez le propriétaire?

Par Jean-Louis LOBE, jeanlouislobe7@gmail.com / + 225 57 27 96 76

Le propriétaire ne doit-il pas attendre 3 mois ou 2 mois d'impayés avant d'engager une procédure d'expulsion? Cette question revient souvent lorsque le locataire ne paye pas son loyer.

A cette question, il faut répondre "NON" pour le motif simple qu'il n'existe aucune loi qui subordonne l'exercice de l'action en expulsion à un nombre de loyers impayés.

En outre, l'obligation principale du locataire est le paiement du loyer. Des lors qu'il ne s'en acquitte pas, il entraîne une résiliation du contrat de bail. Les articles 1741 et 1184 du code civil sont sans appel sur ce point puisqu'il résulte desdits articles que le défaut du preneur de respecter ses engagements ou obligations entraîne la rupture du contrat de bail. C'est ce que confirment les nouvelles dispositions de la loi sur les baux d'habitation en son article 37 qui prévoient que le contrat de bail à usage d'habitation peut être résilié pour manquement des parties à leurs obligations. Le paiement du loyer étant l'obligation principale du locataire, le fait pour lui de ne pas s'en acquitter entraîne une résiliation du bail.

Des lors, le bailleur n'est pas obligé d'attendre un nombre de loyers impayés avant d'entamer la procédure d'expulsion et ce, même si le locataire a son dépôt de garantie ou caution entre les mains du bailleur. Au demeurant et comme le prévoit l'article 10 de la nouvelle loi sur les baux d'habitation, le dépôt de garantie encore appelé "caution" n'est pas là pour le non paiement des loyers pendant le cours du bail.

C'est au regard de tout ce qui précède que le bailleur est fondé à demander en justice la résiliation du bail.

Suivez-moi sur facebook sur Jean-Louis LOBE ou Jean-Louis LOBE Officiel.

Participez à nos sessions de formation à la pratique du droit en visitant le site de l'Institut International de la Haute Pratique du Droit.