



# Loyers impayés : Les recours du bailleur

publié le **25/09/2009**, vu **11966 fois**, Auteur : [Maître Isaac LOUBATON](#)

## **Loyers impayés : Les recours du bailleur L'expulsion ou les délais accordés au locataire.**

(CET ARTICLE A ETE ACTUALISE POUR PRENDRE EN COMPTE NOTAMMENT LES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR DU 24 MARS 2014)

Les recours du bailleur dans l'hypothèse de loyers impayés.

Il est tout d'abord possible de pratiquer une saisie conservatoire sur le mobilier du locataire ou sur son compte bancaire avant tout procès et sans jugement préalable.

Mais ces saisies sont coûteuses et risquent de s'avérer infructueuses.

S'agissant de la procédure judiciaire, il faut agir très vite car les délais impératifs de cette procédure sont extrêmement longs.

En voici les grandes lignes.

### **A. L'intervention de l'huissier.**

Lorsque le locataire ne règle plus les loyers et/ou charges et après avoir cherché une solution à l'amiable, il faut rapidement lui faire délivrer, par Huissier, un commandement visant la clause résolutoire et mentionnant la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Le locataire dispose alors d'un délai de 2 mois pour apurer sa dette.

L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit en effet que toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le commandement de payer doit reproduire, à peine de nullité cet article et les trois premiers alinéas de [l'article 6](#) de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.

Lorsque les obligations résultant du bail sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer doit être signifié à la caution dans un délai de 15 jours à compter de sa signification au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

### **B. La saisine du Tribunal.**

## **1. Les formalités préalables à la saisine du Tribunal.**

A défaut de paiement des loyers, le Juge du Tribunal d'Instance doit être saisi dès l'expiration du délai de 2 mois, soit dans le cadre d'une procédure de référé (plus rapide mais qui suppose une créance de loyers incontestable) soit dans le cadre d'une procédure au fond (plus longue mais qui permet au juge de trancher toutes contestations).

L'assignation devra être dénoncée au Préfet et l'audience ne pourra se tenir au plus tôt que deux mois à compter de cette information du Préfet.

Cette dénonciation est obligatoire lorsque l'assignation tendant au prononcé de la résiliation du bail est motivée par l'existence d'une dette locative.

Elle l'est également lorsque le Tribunal a été saisi par le locataire et que le bailleur réplique en formant des demandes additionnelles et reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative.

Depuis le 1er janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de 2 mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

## **2. Les pouvoirs du Juge.**

Le locataire de bonne foi peut obtenir des délais de paiement.

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, (par dérogation à [l'article 1343-5](#) du code civil qui limite ce délai à deux années) au locataire en situation de régler sa dette locative. L'octroi d'un tel délai suppose que la dette ne soit pas trop lourde et que les ressources du locataire lui permettent de régler l'arriéré et les loyers en cours.

Sous cette réserve, les délais sont généralement lorsque le locataire est de bonne foi (perte d'emploi, difficultés familiales...).

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.

Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Le bail ne sera donc pas résilié.

Dans le cas contraire le bail sera résilié et le bailleur pourra faire expulser le locataire sans être obligé de revenir devant le Juge.

## **C. La décision d'expulsion et son exécution.**

L'expulsion peut intervenir lorsque le juge a refusé d'octroyer un délai (ce qui est rare) ou lorsque le locataire n'a pas respecté l'échéancier de paiement qui lui a été fixé par le Juge.

La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion doit indiquer les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation prévue à [l'article L. 441-2-3](#) du code de la construction et de l'habitation.

La commission de médiation peut être saisie par toute personne qui satisfait aux conditions réglementaires d'accès à un logement locatif social et qui n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande de logement dans un certain délai (article L. 441-1-4).

Elle peut être saisie sans condition de délai lorsque le demandeur, de bonne foi, est dépourvu de logement, menacé d'expulsion sans relogement, hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. Elle peut également être saisie, sans condition de délai, lorsque le demandeur est logé dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap au sens de [l'article L. 114](#) du code de l'action sociale et des familles ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

Sauf s'il est prévu un relogement décent pour l'occupant et sa famille, si les locaux font l'objet d'un arrêté de péril car ils menacent de s'écrouler ou si les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés par voie de fait (squatteurs), aucune expulsion ne peut intervenir entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 31 mars : c'est la trêve hivernale.

Avant l'expulsion, le Bailleur devra faire délivrer, par l'intermédiaire d'un huissier (qui se chargera de la procédure d'expulsion proprement dite) un commandement de quitter les lieux.

Le locataire a ensuite de 2 mois pour quitter les lieux.

#### **D. Le recours du locataire.**

Lorsque son expulsion est prononcée, et à réception du commandement d'avoir à libérer les lieux, le locataire peut encore saisir le Juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance un délai (un an maximum contre trois ans auparavant) lorsque son relogement s'avère difficile en dépit de sa bonne volonté (promesse d'embauche, demande de logement social).

*L'article L 412-3 du CPE prévoit en effet que " le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation. (...)*

*Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à [l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948](#) (...) ainsi que lorsque la procédure de relogement effectuée en application de [l'article L. 442-4-1 du code de la construction](#) et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire."*

Le juge tient compte de la situation du locataire et du propriétaire (état de santé, âge, ressources...).

S'il ne le fait pas, l'Huissier va requérir le concours de la force publique. Il lui est parfois refusé.

## **E. La responsabilité de l'Etat.**

Le refus de l'Etat d'accorder le concours de la force publique (par exemple lorsqu'il s'agit d'expulser une famille) ouvre au Bailleur, 2 mois après cette réquisition, une action permettant d'engager la responsabilité de l'Etat devant le Tribunal administratif (article 16 de la loi du 9 juillet 1991).

Si la fin du délai de 2 mois tombe en hiver (entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 31 mars), la responsabilité de l'Etat ne sera engagée qu'à compter du 31 mars, fin de la trêve hivernale.

Lorsque l'action contre l'Etat est accueillie favorablement, le Tribunal condamne l'Etat à payer au bailleur les loyers impayés à partir de la date de réquisition de la force publique.

La responsabilité de l'Etat prend fin lorsqu'elle accorde le concours de la force publique.

On l'aura compris, il peut s'écouler beaucoup de temps entre le 1<sup>er</sup> impayé et le moment où le bailleur récupère son logement.

Il faut donc, autant que faire se peut, éviter d'être piégé par des manœuvres d'un locataire de mauvaise foi, dont le seul but sera d'atteindre la trêve hivernale. Il est donc inutile d'attendre lorsque la voie amiable n'aboutit manifestement pas.

Le locataire de bonne foi a tout autant intérêt à réagir rapidement, car l'accumulation de loyers impayés risque d'hypothéquer lourdement la possibilité de sauver le bail puisqu'aux loyers en cours s'ajouteront les arriérés de loyers mensualisés.

**[Pour toute consultation veuillez cliquer sur l'onglet " POSEZ VOTRE QUESTION "](#)**

Isaac LOUBATON

Avocat à la Cour

01.41.53.49.14.