

Expulsion de locataire et saisie conservatoire

Fiche pratique publié le 28/08/2019, vu 598 fois, Auteur : [Me Philippe Ribeiro de Carvalho](#)

Peu utilisée, la saisie conservatoire peut s'avérer être un outil redoutable pour se protéger contre des loyers impayés.

I Le principe d'une saisie conservatoire

Une saisie conservatoire tend à provoquer l'indisponibilité de certains biens mobiliers du débiteur.

En d'autres termes, ce type de saisie permet de bloquer une partie des fonds présents sur le compte bancaire du locataire.

La procédure est très rapide puisque le locataire n'est pas partie à la procédure. (Il peut néanmoins contester la requête mais seulement à posteriori).

Le Code de procédure civile d'exécution prévoit en principe deux conditions pour obtenir l'autorisation d'un Juge de saisir à titre conservatoire : une créance fondée en son principe et l'existence de circonstances susceptibles d'en menacer le recouvrement.

Sans ces deux conditions, il faut un titre exécutoire (c'est à dire un jugement).

S'agissant de loyers impayés, cette condition est un désavantage puisqu'au moment des premiers impayés le propriétaire n'a justement pas encore intenté d'action en justice et n'a donc pas de jugement pour opérer une saisie conservatoire.

Néanmoins, c'est sur cette dernière condition que la saisie conservatoire des loyers impayés présente un avantage.

II L'exception de la saisie conservatoire des loyers impayés : pas d'obligation d'avoir un titre exécutoire

Comme indiqué précédemment, pour obtenir une saisie conservatoire, il faut normalement un titre exécutoire pour se prévaloir d'une créance (un jugement par exemple).

A défaut, il faut obtenir l'autorisation d'un Juge.

Néanmoins, l'article L511-2 du des procédures civiles d'exécution dispose que « *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 [...] d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles.* »

Plus simplement, à partir du moment où vous prouvez l'existence d'un bail et d'un loyer impayé, vous pouvez directement procéder à une saisie conservatoire. Cette saisie préventive intervient avant toute procédure d'expulsion.

Vous pourrez alors bloquer une partie des fonds du locataire et le récupérer beaucoup plus facilement à l'issue de la procédure d'expulsion.

N'hésitez pas à contacter le cabinet de Maître RIBEIRO DE CARVALHO [ici](#), il pourra vous conseiller et vous aider dans ces démarches pré-contentieuses.

Suivez également les actualités en droit immobilier sur [Linkedin](#) ou directement sur son [site](#) .