



# GILLETTA

DE SAINT JOSEPH

Notaires

24, rue de l'Hôtel des Postes - B.P. 1760

06016 NICE CEDEX 01

04 92 17 34 34

[gillettadesaintjoseph@notaires.fr](mailto:gillettadesaintjoseph@notaires.fr)

<http://gillettadesaintjoseph.notaires.fr>

# Loyers impayés : l'expulsion comme ultime recours

Les impayés de loyers plongent parfois le propriétaire dans une situation financière difficile. Une longue procédure débute alors, pouvant conduire à l'expulsion.

**B**ien qu'assez rares, les impayés restent la hantise de tous les bailleurs. Face à un locataire qui ne paie plus son loyer, le propriétaire se trouve souvent démuni. Il a tout intérêt au départ à tenter de rechercher une solution amiable. Parfois, une simple relance par téléphone ou par courrier peut débloquer la situation. L'étape suivante consiste à actionner la caution si le bailleur en avait exigé une au moment de l'établissement du bail ou à contacter son assurance pour faire jouer la garantie loyers impayés.

## » Une procédure fastidieuse

Si ces tentatives de résolutions se soldent par un échec, il faut contacter un huissier de justice pour tenter d'obtenir le paiement des sommes dues et saisir le juge afin d'obtenir l'expulsion du mauvais payeur, sauf en cas de bail notarié (voir plus loin).

### L'huissier, l'interlocuteur obligatoire

Quand le bail contient une clause résolutoire, ce qui est généralement le cas, le contrat peut être résilié de façon automatique, si le locataire ne paie pas son loyer. Le propriétaire doit commencer par adresser un commandement de payer à son locataire par voie d'huissier. Ce document lui indique que s'il

ne règle pas sa dette dans un délai de deux mois, il encourt la résiliation du bail. L'acte l'informe aussi de la possibilité de saisir le juge pour réclamer des délais de paiement.

### L'intérêt du bail notarié

En matière d'habitation, les baux peuvent être signés directement entre les parties,

on parle de bail sous seings privés. Mais la peur de l'impayé conduit de plus en plus de bailleurs à recourir aux services d'un notaire pour la rédaction du bail, on parle alors de bail notarié ou authentique. Outre la garantie d'avoir un contrat conforme aux dispositions légales en vigueur, le propriétaire dispose ainsi d'un outil efficace en cas d'impayés car ce bail est revêtu de la formule « exécutoire » (voir *décryptage Conseils 447 mai 2015*). Il lui permet d'obtenir l'exécution forcée du paiement du loyer, tout comme s'il s'agissait d'une décision de justice. Pour ce faire, il convient de contacter un huissier de justice et de procéder par son intermédiaire à des mesures de saisies auprès du locataire mais aussi de la caution (notamment sur salaires, sur des comptes en banque ou sur des meubles). Attention, le bail notarié ne dispense pas d'engager une procédure judiciaire pour obtenir l'expulsion du locataire.

### Le recours au juge

Après l'envoi du commandement de payer, si le locataire ne s'est pas acquitté de l'intégralité de sa dette à l'issue des deux mois, et s'il n'a pas demandé ou obtenu du juge des délais de paiement, le bailleur peut saisir le tribunal d'instance. L'objectif : faire constater la résiliation du bail, obtenir une autorisation d'expulsion et une condamnation au paiement des arriérés de loyers.

## Récupérer un logement abandonné

**S**i le propriétaire pense que le logement a été abandonné par le locataire (volets fermés, boîte à lettres qui déborde, témoignages de voisin...), il dispose d'une action spécifique. Pour reprendre possession de son bien, il n'est donc pas contraint d'engager une action en résiliation de bail et expulsion. Il convient de prendre contact avec un huissier de justice afin que celui-ci mette en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement. Si à l'issue d'un mois, le locataire ne s'est pas manifesté, l'huissier peut entrer dans le logement afin de constater son état d'abandon. Le bailleur n'a alors plus qu'à saisir le juge pour qu'il constate la résiliation du bail et qu'il ordonne la reprise des lieux.



© Guillaume Duris

À l'audience, le juge peut accorder au locataire des délais de paiement avec « déchéance du terme ». Si le locataire respecte le plan de remboursement de la dette (d'une durée maximale de trois ans), le bail se poursuit normalement et le dossier est clos. Dans le cas contraire, le bail est aussitôt résilié, l'intégralité des sommes dues devient exigible et le bailleur est autorisé à procéder à l'expulsion. Autre hypothèse, le juge peut prononcer la résiliation du bail. Si le locataire se maintient dans le logement, le bailleur peut le faire expulser.

## » Le départ du locataire

Suite à la décision de justice ordonnant la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, le bailleur doit lui adresser par voie d'huissier un commandement de quitter les lieux (l'huissier prévient le préfet afin qu'une solution de logement soit étudiée). Le locataire dispose de deux mois à compter de la réception de cet acte pour quitter le logement. Dans certaines conditions, il peut aussi

obtenir du juge un délai supplémentaire pouvant atteindre un an (en fonction de son âge, état de santé, etc.) ou un délai de grâce de trois ans au maximum si son relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

### L'expulsion forcée

Passé cette période, et à moins que le locataire ne soit parti de son plein gré, l'huissier exécute la décision d'expulsion. Si le locataire est présent, l'huissier l'évacue. S'il refuse de partir ou s'il est absent, l'huissier dresse un procès-verbal de tentative d'expulsion et demande au préfet le concours de la force publique. Si le préfet l'accorde, les services de police interviennent, accompagnés d'un serrurier, et le locataire fait l'objet d'une expulsion forcée.

### Trêve hivernale

La trêve hivernale, qui interdit toute expulsion de locataires, a récemment été allongée. Elle court du 1<sup>er</sup> novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante (auparavant, elle prenait

fin au 15 mars). Par ailleurs, si le préfet refuse d'accorder le concours de la force publique ou s'il ne donne pas suite à la demande de l'huissier dans les deux mois, le bailleur n'a pas d'autres solutions que d'engager la responsabilité de l'État afin d'obtenir une indemnisation, à l'amiable ou en saisissant le tribunal administratif.

### Pas d'expulsion par la contrainte

Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, le propriétaire bailleur qui expulse lui-même un locataire tombe sous le coup d'un délit spécifique. Le nouvel article 226-4-2 du Code pénal sanctionne en effet « *le fait de forcer un tiers à quitter les lieux qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État (...), à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes* ». Ce comportement est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. Une disposition qui vise à protéger les atteintes à la vie privée et à réfréner ceux qui envisageraient de se faire justice eux-mêmes. ■

Rosine Maiolo