

Procédure à suivre en cas de loyers impayés

Que se passe t-il si votre locataire ne règle plus ses loyers?

Préambule : La clause résolutoire

- Le bail comporte une clause résolutoire :
- Le juge peut constater la résiliation du bail, il acte que les faits générateurs indiqués au bail sont constitués et entraînent la résolution de plein droit du bail

- Le bail ne comporte pas de clause résolutoire :
- Le juge va étudier par lui-même si les faits et les apprécier si le non paiement des loyers est avéré et l'expulsion justifiée.
- Il s'agit d'une procédure contradictoire qui peut être longue

La clause résolutoire du bail est donc un élément essentiel de la procédure contentieuse de loyer impayés et malgré cela nous verrons que les délais peuvent être longs....alors n'oubliez pas cette clause résolutoire dans vos baux

LE FORMALISME DOIT ETRE RESPECTE

1) Envoyer un courrier recommandé de mise en demeure de régler la dette locative sous un délai spécifié.



2) A l'expiration du délai saisir un huissier pour faire délivrer un commandement de payer au locataire et à l'éventuelle caution solidaire, la loi prévoit que le locataire a alors deux mois pour s'acquitter de sa dette.



3) Assignation en référé-expulsion devant le Juge du contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire (ex tribunal d'instance) compétent délivrée par voie d'huissier pour une date d'audience donnée - L'assignation devra être également dénoncée à la Préfecture **au moins deux mois avant l'audience**, sous peine d'irrecevabilité de l'action.



4) Audience de jugement : Si le locataire est présent et ne conteste pas sa dette, il peut solliciter des **délais de paiement** et l'octroi d'un échancier et par conséquent la suspension des effets de la clause résolutoire du bail. A l'issue de la plaidoirie le juge d'instance indiquera la date à laquelle sera rendu le délibéré.

5) Décision du juge : le Juge des référés rend une Ordonnance aux termes de laquelle il peut prendre deux décisions :

- Soit il constate l'acquisition de la clause résolutoire du bail et dans cette hypothèse, il ordonnera l'expulsion immédiate du locataire et de tous occupants avec le concours d'un serrurier et de la force publique si besoin est, et le condamnera également au paiement de l'arriéré locatif, ainsi qu'à une indemnité d'occupation mensuelle.
- Soit il accorde un délai de paiement et condamnera le locataire au paiement de l'arriéré locatif, en lui accordant le droit de le régler en plusieurs mensualités en plus du loyer courant (sur 24 mois maximum). Il suspend alors les effets de la clause résolutoire durant la période d'échelonnement de la dette et prévoit une clause de déchéance du terme, ainsi en cas d'impayé d'une échéance ou d'un loyer à bonne date, la totalité des sommes dues devient exigible, et le bailleur pourra faire procéder l'expulsion immédiate, ainsi que celle de tous occupants avec le concours d'un serrurier et de la force publique si besoin est. Il fixera d'ores et déjà le montant de l'indemnité d'occupation à la charge du locataire.

L'Ordonnance de référé bénéficie de plein droit de l'exécution provisoire, nonobstant appel.



6) La signification de l'ordonnance par voie d'huissier de Justice pour signifier au locataire un commandement de quitter les lieux. La signification d'huissier fait courir le délai d'appel de 15 jours pour chacune des parties.,

Le **commandement de quitter les lieux** laissera à l'intéressé et aux occupants un **délai de 2 mois** pour libérer les lieux de tous meubles et occupation. Il est notifié au Préfet. A partir du moment où il est notifié son destinataire a la possibilité de saisir le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'une demande de délais pour quitter les lieux. Le Juge peut accorder un délai pouvant aller jusqu'à 1 an. La décision du Juge de l'Exécution est elle-même susceptible d'appel devant la Cour d'appel, dans le délai d'un mois suivant sa notification par le Greffe.



Passé le **délai de deux mois** suivant la délivrance du commandement de quitter les lieux et si les lieux sont toujours occupés, l'huissier de Justice sollicitera auprès de la Préfecture du Département, le **concours de la force publique (Procès verbal de réquisition de la Force publique)** préalable obligatoire avant toute mesure d'expulsion forcée. La préfecture dispose d'un délai de deux mois à compter de cette réquisition pour faire connaître sa réponse. **L'absence de réponse vaut refus.**



Si le **concours de la force publique est accordé**, l'huissier de Justice pourra alors prendre rendez-vous avec le commissariat de police ainsi qu'avec un serrurier pour procéder à l'**expulsion forcée**, à condition de ne pas se trouver dans la fameuse « période d'hiver » qui s'écoule du 1er novembre au 15 mars suivant.

il ne peut pas être procédé à l'expulsion forcée de l'intéressé pendant la période d'hiver (01/11 au 15/03). En revanche, cela n'interdit pas au bailleur de diligenter les actes nécessaires à l'obtention d'une décision d'expulsion ainsi que les actes préalables à l'exécution forcée de celle-ci, ni même de requérir le concours de la force publique. Simplement, en cas d'obtention du concours de la force publique, l'expulsion effective et forcée ne pourra avoir lieu avant le 16 mars qui suit l'autorisation de la préfecture.



Et maintenant il vous reste encore à recouvrer les sommes impayées, car entre le fait que votre locataire indélicat soit condamné à régler la dette arriérée et le fait qu'il le fasse ou puisse le faire, ce n'est pas la même chose et vous aurez de nouveau besoin du concours de l'huissier pour faire établir, par exemple, des avis à tiers détenteur sur le compte de votre ancien locataire

EN CONCLUSION

A la lecture du déroulé de la procédure vous aurez constaté que la procédure peut être longue puisque la législation prévoit, à plusieurs reprises, des délais permettant au locataire de régler sa dette ou des délais liés à l'information ou à l'autorisation de la puissance administrative, il faut aussi compter avec les délais incompressibles des tribunaux et la trêve hivernale qui bloque les expulsions entre novembre et mars.

Il est d'usage de constater des délais de procédure pouvant durer entre 18 et 24 mois

ALORS QUE FAIRE ?

Même si la présence d'une caution peut rassurer le bailleur, en cas d'impayés la procédure est la même que celle contre le locataire indélicat.

Nous vous conseillons de recourir à une assurance loyers impayés, il existe plusieurs dispositifs auxquels vous pouvez recourir, une assurance loyers impayés dont le cout est à votre charge, Le dispositif visale ou Fastt qui permet d'obtenir une assurance loyers impayés délivrée par action logement, une assurance type Garantme ou Unkle qui est payée par le locataire.

Nous vous recommandons de prendre une garantie loyers impayés qui couvre également les dégradations immobilières, on ne sait jamais...