

Edition : **Fevrier 2024 P.34-35**
 Famille du média : **Médias spécialisés grand public**
 Périodicité : **Mensuelle**
 Audience : **694000**
 Sujet du média : **Banques-Finance**



Journaliste : -
 Nombre de mots : **795**



DOSSIER • CONFLITS PROPRIÉTAIRES-LOCATAIRES

Loyer impayé, conflit assuré

Les raisons qui conduisent un locataire à ne pas honorer son loyer sont nombreuses, et les juges souvent conciliants.



Le propriétaire

J'engage une procédure au plus vite

Vous constatez que votre locataire est en retard sur le paiement. Vous lui avez envoyé un mail de rappel. Sans succès.

🔴 **Ce que dit la loi.** Le locataire qui ne paie pas son loyer peut en principe être expulsé. « *Le propriétaire doit lui adresser un commandement de payer. À réception, le locataire a 2 mois pour rembourser sa dette* », indique Jean-Luc Médina. Si le locataire n'en fait rien, le bail est considéré comme résilié automatiquement dès lors qu'il comporte une clause résolutoire, ce qui est presque toujours le cas. Le propriétaire doit alors seulement demander au juge de prononcer l'expulsion. Ce jugement sera nécessaire pour faire appel à la force publique (gendarmerie, police) requise pour déloger le locataire, « *en dehors de la période de trêve hivernale* », précise Jean-Luc Médina. Si le bail ne comporte pas de clause résolutoire, vous devez au préalable obtenir du juge la résiliation du bail.



Pensez-y !

Si vous percevez directement l'allocation logement dont bénéficie le locataire, vous devez aussi avertir l'organisme du défaut de paiement. Si vous bénéficiez d'une assurance loyer impayé, il faut bien entendu l'avertir au plus vite.



🔴 **Ce que vous pouvez faire.** « *La procédure étant longue, mieux vaut ne pas perdre de temps au départ. Demandez sans tarder à un commissaire de justice d'adresser au locataire un commandement de payer, ce qui coûte quelques dizaines d'euros. Délivrez aussi ce commandement, le cas échéant, à la personne qui s'est portée caution pour lui* », conseille Jean-Luc Médina. Passé les 2 mois requis, vous pouvez engager la procédure, qui suppose en général une tentative de concertation préalable. « *Une fois en possession du jugement, les propriétaires ont souvent du mal à convaincre les forces de police de venir dans le logement expulser le fautif. Heureusement, dans 99 % des cas, il n'est pas nécessaire d'en arriver à cette extrémité, le locataire remboursant sa dette en suivant les recommandations du juge. Il reprend ensuite le paiement normal de son loyer* », observe l'avocat.



L'AVIS D'EXPERT



Jean-Luc Médina
Avocat associé au
cabinet CDMF à
Grenoble, membre
d'Eurojuris

“Les locataires paient parfois in extremis”

— Certains locataires finissent par payer juste avant l'audience qui aurait pu décider de leur expulsion.

Le procès devient donc sans objet. Certains propriétaires en sont ennuyés. Car ils espéraient que le juge mit à la charge du locataire les frais de justice qu'ils ont dû engager (commandement de payer, etc.) et acceptât leur demande de dommages et intérêts, notamment pour couvrir les frais d'avocat. Certains décident donc, pour obtenir ces dédommagements, de poursuivre quand même devant le tribunal. Mais il est alors encore plus difficile d'obtenir gain de cause auprès des juges. Et pourtant, certains locataires reprennent les impayés dès le mois suivant.

Le locataire

Mes soucis financiers ne me permettent pas de régler un propriétaire qui n'exécute pas ses obligations

Vous êtes en butte à des difficultés financières ou avez un litige à résoudre avec le propriétaire.

🕒 Ce que dit la loi. Rencontrer des problèmes d'argent ne vous exonère pas de vous acquitter de votre loyer. C'est à vous de trouver des solutions ou de déménager dans un logement compatible avec vos moyens financiers. En revanche, si vous cessez de régler vos loyers car vous êtes en litige avec le propriétaire, la loi est plus ambivalente. En principe, ce n'est certes pas une raison pour ne pas payer. « *Mais, si vous estimez qu'une partie du contrat n'est pas respectée (par exemple, les travaux indispensables dont le logement a besoin ne sont pas faits), vous pouvez plaider que l'inexécution du contrat par le propriétaire vous autorise à ne pas, vous non plus, le respecter, et donc à suspendre le versement du loyer* », indique Jean-Luc Médina. Cela oblige le propriétaire à régler le problème ou à porter le différend devant le juge lui-même.

🕒 Ce que vous pouvez faire.

Avant de prononcer l'expulsion, les juges accordent volontiers des délais de paiement aux locataires de bonne foi, quand les retards de paiement s'expliquent par la perte de leur emploi, un divorce, une maladie, etc. « *Dans certains cas, ils vont jusqu'à prévoir des plans d'apurement de la dette sur 3 ans. Si le locataire respecte ce plan, il n'est pas expulsé* », rappelle maître Médina. Les propriétaires le savent et peuvent donc vous écouter d'une oreille attentive si vous demandez des délais, le temps, par exemple, que vous obteniez des allocations ou trouviez une autre location moins chère.