Face à des impayés de loyers, quelles sont les meilleures solutions à adopter pour le propriétaire / bailleur (ci-après le « propriétaire ») ? Pourra-t-il faire l'économie d'une action en justice, ou au contraire devra-t-il opter pour une telle procédure judiciaire et, le cas échéant, choisir celle qui est la plus appropriée à sa situation?

Impayés de loyers d'un bail d'habitation :

COMMENT RÉAGIR ?

Par Maître Pauline Le More, Avocat au barreau de Paris

L'analyse minutieuse du contrat de bail et de l'ensemble des documents y afférent constitue le préalable indispensable à toute action. Elle permettra de déterminer :

- S'il existe une caution conforme aux prescriptions de l'article 1326 du code civil susceptible d'intervenir lors de la défaillance du locataire et d'augmenter ainsi les chances de recouvrement ;
- Si une garantie auprès d'un assureur a été souscrite, permettant en particulier de recouvrer des loyers impayés et de prendre en charge des frais divers engendrés par l'action judiciaire, tels que les frais d'huissier ;
- Si seul le locataire signataire du bail ou si d'autres personnes sont concernées par l'action en recouvrement (conjoint, partenaire pacsé etc..).

Une fois ces prérequis effectués, mieux vaut tenter un règlement amiable (1), avant de se résoudre au lancement d'une action judiciaire (2), tout en ayant anticipé les moyens de défense possibles du locataire (3).

Le propriétaire doit cependant garder à l'esprit qu'il ne dispose, en raison des règles de prescription, que de cinq ans pour recouvrer ses loyers impayés.

1. LE REGLEMENT AMIABLE DU DIFFEREND

• La détermination du montant des impayés

En cas de montant faible des impayés, mieux vaut en principe privilégier une solution amiable. L'importance des impayés s'apprécie, d'une part, au regard du montant des loyers et, d'autre part, au regard de la durée et fréquence des incidents de paiement observés.

Quelle que soit l'action envisagée, un décompte précis du montant des loyers devra être établi en distinguant :

- Le loyer proprement dit ;
- Les charges, dont les justificatifs devront être produits pour permettre au locataire d'en vérifier le montant et avoir été mis à la disposition du locataire avant chaque régularisation. Si l'absence de régularisation annuelle n'empêche pas le bailleur de réclamer sur cinq ans une augmentation des provisions, sa réclamation peut être jugée brutale, déloyale et constitutive d'une faute dans l'exécution du contrat donnant lieu, le cas échéant, à réparation.

« En cas de montant faible des impayés, mieux vaut en principe privilégier une solution amiable. »

Selon l'historique de la relation locataire / bailleur, la réaction aux impayés de loyer devra être adaptée. En effet, si une plus grande sévérité est justifiée pour un locataire entré récemment dans les lieux et refusant quelques mois plus tard de payer ses loyers sans raison, il n'en ira pas de même pour un locataire ancien, voire âgé, n'ayant pas posé de difficultés par le passé, mais qu'un évènement passager, dont il se sera expliqué, rend le paiement des loyers de manière momentanée plus difficile qu'à l'accoutumée. L'examen et la gravité des fautes des parties au contrat de bail permettront de mesurer l'opportunité d'un règlement extra-judiciaire du différend par rapport à une solution judiciaire.

• La mise en demeure

Une réaction rapide aux premiers impayés pourra, d'une part, donner un signal clair au locataire sur les risques encourus dans l'hypothèse où la situation perdurait et, d'autre part, l'inciter à rapidement se mettre à jour de ses paiements.

La première lettre de mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception, pourra être rédigée par le propriétaire ou son mandataire. Rien ne sert cependant de les multiplier, surtout si elles ne suscitent aucune réponse de la part du locataire.

La deuxième lettre de mise en demeure pourra, elle, être adressée par l'avocat, ce qui permettra notamment d'être plus dissuasive et de faire courir les intérêts de retard. Sa rédaction sera l'occasion d'appréhender en amont également la situation juridique particulière du contrat de bail d'habitation et de mettre en place la meilleure stratégie compte tenu des coûts pour le propriétaire d'une procédure judiciaire et des spécificités de la relation contractuelle.
A la différence de l'action judiciaire, les lettres de mise en demeure n'interrompent pas la prescription quinquennale. Si les créances d'impayés sont anciennes, l'action judiciaire doit être initiée rapidement, ce qui ne fait d'ailleurs pas obstacle à l'aboutissement d'un accord amiable en cours de procédure.
Ce n'est qu'à la suite de l'échec d'une tentative de règlement amiable, dont il sera fait état devant le juge, que l'action judiciaire pourra, voire devra être envisagée.

II. LES MODES JUDICIAIRES DE RECOUVREMENT DES LOYERS IMPAYES

Deux types d'actions judiciaires sont envisageables :
- L'action en recouvrement des seuls loyers ;
- L'action en recouvrement des loyers accompagnée d'une demande de résiliation du contrat de bail.

C'est le tribunal d'instance du lieu de situation du bien loué qui est compétent pour connaître du litige. La représentation par un avocat n'est pas obligatoire, mais recommandée.

• L'action en recouvrement des seuls loyers
Le propriétaire devra, au préalable, mettre en demeure le locataire de régler les loyers impayés par sommation de payer par une lettre recommandée ou par un commandement de payer par voie d'huissier. La signification d'un commandement de payer n'est pas obligatoire, mais conseillée.
En l'absence d'exécution complète de l'obligation de paiement, le propriétaire n'aura d'autre choix que de s'adresser au tribunal pour obtenir un titre exécutoire et contraindre ainsi le locataire au paiement. Afin de se préserver le droit d'actualiser le montant des condamnations pécuniaires sollicitées auprès du juge, il conviendra d'insérer dans l'assignation une formule selon laquelle le bailleur demande le paiement des loyers et charges échus au jour de l'assignation, outre ceux qui seraient impayés au jour de l'audience. Entre ces deux dates, plusieurs mois peuvent en effet s'écouler. Dans le cas contraire et dans l'hypothèse où soit le locataire ne se présente pas à l'audience, soit le bailleur n'a pas notifié postérieurement à l'assignation sa demande réactualisée, les montants impayés ne pourront pas être actualisés par le juge.
Ce n'est qu'une fois le titre exécutoire obtenu que le propriétaire sera en mesure d'imposer le paiement des sommes dues au locataire, voire à sa caution :
- en saisissant le compte bancaire ;
- en procédant à une saisie arrêt sur les salaires, ou
- en saisissant les meubles saisissables du locataire, par exemple.

Si un préjudice, tel que la mauvaise foi du locataire, distinct des retards de loyers est établi, des dommages et intérêts complémentaires pourront être alloués.
De surcroît, et en fonction des dispositions du contrat de bail signé, des pénalités prévues par la clause pénale devront être versées si le contrat le prévoit à titre de sanction des impayés. Les juges conservent toutefois le droit d'en modifier le montant.
Les mesures d'exécution forcée interviennent lors de procédures judiciaires distinctes de celle mise en œuvre pour obtenir le titre exécutoire. Plusieurs années sont souvent à prévoir entre la date de lancement de l'action judiciaire et l'obtention du paiement effectif, si le locataire est vraiment récalcitrant. Plus le propriétaire dispose d'informations sur la

Pour aller plus loin :
Ce que prévoit le projet de loi ALUR, actuellement examiné au Parlement

Un certain nombre de mesures, prévues dans le projet de loi ALUR, sont susceptibles d'avoir des impacts sur les situations d'impayés, et notamment celles ayant trait :
- au respect d'un bail type à définir par décret en Conseil d'Etat, dont on peut espérer qu'il avalisera les clauses résolutoires, fréquentes en pratique (art.1-2° du projet de loi);
- à l'interdiction des pénalités contractuelles dans le contrat de location (art.1-7° du projet de loi) ;
- à la réduction du délai de prescription porté à trois ans pour l'ensemble des actions en paiement résultant du contrat de bail (art.1-11° du projet de loi) ;
- outre un encadrement du prix du loyer, à l'exclusion de tout cautionnement en présence d'une autre forme de garantie contractée par le bailleur (art. 3 du projet de loi) ;
- à l'instauration d'une liste exhaustive des pièces exigibles au candidat locataire, dont le contenu sera rédigé par un décret en Conseil d'Etat ultérieur (art. 3-11° du projet de loi) ;
- à la mise en place d'un dispositif de garantie universelle des loyers au 1er janvier 2016 permettant d'indemniser les impayés de loyer de l'ensemble des bailleurs du parc locatif privé sous l'égide d'un nouvel établissement public administratif de l'Etat, l'Agence de la garantie universelle des loyers (art.8 du projet de loi) ;
- à l'ajout de mentions obligatoires dans le commandement de payer et saisine préalable à l'assignation de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives pour les seuls bailleurs personnes morales (art. 10 du projet de loi).

Adopté en première lecture à l'Assemblée nationale, il est à présent examiné au Sénat.
Malgré de vifs débats, il s'inscrit dans une tendance forte à une régularisation accrue des rapports locatifs.

Pour conclure…

En tout état de cause, une réaction rapide à une situation d'impayés doit être privilégiée. Bien que difficiles à mettre en œuvre, les démarches à accomplir pour recouvrer des impayés de loyers ne sont pas insurmontables, mais peuvent s'avérer longues et souvent nécessiter la maîtrise d'une certaine technique contentieuse. La bonne rédaction du contrat de bail en amont et la mise en place de garantie de paiement peuvent limiter les risques encourus.

solvabilité du locataire, plus les procédures d'exécution forcée ont des chances d'aboutir.

• L'action en recouvrement des loyers avec demande de résiliation de bail

Outre le paiement, le propriétaire peut également demander la résiliation judiciaire du bail pour défaut de paiement de loyers.

Il convient alors de vérifier que le contrat de bail signé contient bien une clause résolutoire sanctionnant le défaut de paiement des loyers par la résiliation du bail d'habitation, auquel cas la résiliation est automatique.

Dans le cas contraire, le juge disposera d'un pouvoir souverain pour apprécier si les impayés sont suffisamment graves pour justifier la rupture anticipée du lien contractuel. La demande de résiliation de bail doit obligatoirement être précédée d'un commandement de payer les loyers signifié par voie d'huissier au locataire.

A peine de nullité, ce document doit respecter un certain nombre de formalités, à savoir :

- reproduire les termes de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 ; le 2e alinéa de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990 ;
- rappeler les termes exacts de la clause résolutoire contenue dans le contrat de bail ;

« A la différence du locataire, la caution, elle, ne peut se prévaloir des suspensions des poursuites, d'où l'importance de sa mise en cause dans la procédure. »

- et présenter un décompte précis des loyers et charges impayés.

Il doit être signifié au locataire et, le cas échéant, également à son conjoint ou à son partenaire dans le cadre d'un pacte civil de solidarité, et ce quand bien même ces derniers ne seraient pas désignés en qualité de preneurs dans le contrat de bail. En cas de caution, le commandement de payer doit être signifié à cette dernière dans un délai de 15 jours à compter de la signification du commandement au locataire.

A défaut d'être totalement ou partiellement fructueux dans un délai de deux mois, ce commandement a pour effet de résilier le contrat, de sorte qu'au jour de l'assignation ce ne sont plus des loyers, mais des indemnités d'occupation qui sont demandées au locataire, devenu occupant sans droit ni titre. On note que, même si le locataire n'est pas présent à l'audience, le propriétaire conserve le droit d'actualiser ses demandes en paiement sans notification préalable. Il s'agit de l'hypothèse où, depuis l'assignation, les impayés augmentent et où le montant des indemnités d'occupation, qui ont la nature de dommages et intérêts, peut être ainsi revalorisé.

Dans les deux types d'action, il conviendra de demander dans l'assignation :

- la dispense ou, le cas échéant, la restitution partielle du dépôt de garantie par le propriétaire au locataire,
- le prononcé de l'exécution provisoire,
- le remboursement des frais irrépétibles et des dépens.

A compter de la signification du jugement à partie, il est possible de faire appel de la décision dans un délai d'un mois, si le montant des condamnations est supérieur à 4.000 €.

III. LES MOYENS DE DEFENSE POSSIBLES DU LOCATAIRE

Plusieurs situations peuvent faire obstacle à l'aboutissement plein et entier des actions judiciaires intentées par le propriétaire, notamment en cas de :

- procédure de surendettement mise en place en faveur du locataire ;
- délais accordés par le juge sur demande ou non du locataire ;

(Depuis 1979)
Noé-Maurice AUFMAN
CONSEIL IMMOBILIER
MARCHAND DE BIENS
21, rue Le Peletier - 75009 PARIS
Me contacter au
06 09 14 08 44
CONSEIL IMMOBILIER AGRÉÉ

Je suis spécialiste depuis 35 ans
SI VOUS DÉSIREZ VENDRE VOTRE IMMEUBLE
JE PEUX VOUS OBTENIR SON MEILLEUR PRIX

- récriminations du locataire sur d'éventuels manquements du propriétaire.

• Le surendettement du locataire

En cas de procédure de surendettement initiée par ses soins, le locataire pourra solliciter la prise en compte de ses dettes de loyers qui sont des dettes civiles, même si les créances des bailleurs sont réglées en priorité par rapport aux créances des établissements de crédit et aux crédits visés aux articles L. 311-1 et suivants du Code de la consommation.

Dans l'hypothèse où la commission de surendettement déclare le dossier de surendettement du locataire recevable pendant le délai de 2 mois suivant l e commandement de payer, l'effet de la clause résolutoire est suspendu. Toutefois, une telle décision ne fait pas obstacle à l'obtention par le propriétaire / créancier d'un titre, dont l'exécution sera différée pendant la durée du plan.

A la différence du locataire, la caution, elle, ne peut se prévaloir des suspensions des poursuites, d'où l'importance de sa mise en cause dans la procédure.

• Les délais de paiement

Dès réception du commandement de payer, le preneur peut intenter une action en justice pour obtenir des délais de paiement ainsi que la suspension de la clause résolutoire, voire le faire après que le propriétaire ait saisi le tribunal.

Même si le locataire ne demande pas au juge de délais, ceux-ci peuvent lui être accordés d'office.

En tout état de cause, les délais accordés ne peuvent excéder deux ans. Toute violation du calendrier de rééchelonnement de la dette locative ainsi fixé par le juge rendra les délais accordés caduques. La créance du propriétaire redeviendra alors immédiatement exigible.

Là encore, pendant la période où les délais sont accordés, les effets de la clause résolutoire sont suspendus.

• Les récriminations du locataire sur d'éventuels manquements du bailleur

En pratique, il est fréquent que le locataire se prévale d'une créance éventuelle de travaux qui serait due par le propriétaire pour suspendre le paiement des loyers. Or une telle compensation, prévue par la loi uniquement pour les dettes liquides, certaines et exigibles, n'est possible qu'en cas de décision judiciaire en ce sens.

L'exception d'inexécution du fait des manquements du bailleur à son obligation d'entretien ne peut aboutir qu'en cas de logement insalubre, rendant la jouissance des lieux loués impossible.

Enfin, si les lieux loués font l'objet d'une destruction partielle ou totale, alors le bail peut être résilié de plein droit, voire donner droit à une réduction du montant du loyer.