

Impayé de loyer: une nécessaire fermeté... dans l'intérêt de tous



**M^e Stéphanie
Macé, avocat et
consultant UNPI
31-09**

On entend trop souvent des propriétaires se lamenter « *une fois que le locataire est dehors, je vends !* » face à une situation d'impayé et la perspective d'une procédure d'expulsion, que beaucoup imaginent comme un parcours du combattant ...

Agir vite

Or, aussi complexe qu'elle semble au profane, la procédure d'expulsion consécutive au constat de l'acquisition d'une clause résolutoire offre au propriétaire qui la met rapidement en œuvre la possibilité de récupérer son bien ou de remettre la relation contractuelle sur les rails.

La clé de la réussite réside avant tout dans la rapidité avec laquelle l'action est engagée.

Trop souvent, le bailleur, mal à l'aise avec l'idée de poursuivre son locataire, dont il connaît parfois les difficultés personnelles, diffère la mise en œuvre des diligences qu'il est pourtant indispensable d'entreprendre sans tarder dès le premier impayé.

En effet, une réaction rapide permet au bailleur de limiter le montant de l'impayé et au locataire de le régulariser, car plus le montant de l'arriéré est élevé, plus il est difficile à rembourser : le préjudice en sera d'autant plus grand pour chacune des parties.

Ainsi, au premier impayé de loyer, un courrier recommandé doit nécessairement être adressé au locataire et si la situation se reproduit le mois suivant, un commandement de payer visant la clause résolutoire doit être délivré par acte d'huissier.

A cette occasion, il sera toujours prudent de joindre un commandement d'avoir à justifier de la souscription d'un contrat d'assurance pour les lieux loués, car nombre de locataires oublient d'en justifier spontanément.

Or, la clause résolutoire acquise sur le défaut de souscription d'un contrat d'assurance entraîne une décision d'expulsion qui ne peut pas être assortie de délais.

Au-delà de 2 voire 3 mois d'impayés, la régularisation sera beaucoup plus difficile pour le locataire et le préjudice qui en résultera pour le bailleur n'en sera que plus grand, compte tenu des délais successifs que la loi impose jusqu'à l'expulsion effective : le retard pris au démarrage ne se rattrape donc jamais.

Il ne faut donc jamais attendre trop longtemps et en tout cas pas plus de trois mois avant de contacter un huissier, puis un avocat pour agir en expulsion.

La procédure

Même si les parties peuvent se représenter elles-mêmes devant le tribunal d'instance, l'assistance d'un professionnel évitera bien des erreurs.

Une fois le tribunal saisi, plusieurs cas de figure sont alors possibles : soit le juge prononce immédiatement l'expulsion, soit il octroie au locataire qui propose de régulariser sa dette un échéancier de paiement sanctionné par une clause de déchéance du terme en cas de non-respect.

Dans la mesure où les cas dans lesquels le paiement des loyers est spontanément repris par le locataire postérieurement à la délivrance du commandement de payer sont relativement rares, ce sont au minimum 7 à 8 mois de loyers supplémentaires qui viendront augmenter la dette locative jusqu'à ce que la décision ordonnant l'expulsion intervienne.

A ces délais s'ajouteront ceux qui suivent le commandement de quitter les lieux délivré par l'huissier, d'obtention du concours de la force publique si le locataire déchu de son titre d'occupation ne quitte pas les lieux volontairement, sans parler de la période de trêve hivernale...

Aussi, le bailleur a tout intérêt à ce que les sommes dues antérieurement à la mise en œuvre de la procédure soient le moins élevées possible, pour tenter de limiter au maximum le montant de l'impayé qu'une procédure de surendettement, orientée vers un rétablissement personnel sans liquidation, ferait à coup sûr passer par pertes et profits pour le bailleur malheureux.

En tout état de cause, si une réaction rapide face aux premiers impayés est indispensable pour que la procédure d'expulsion connaisse une issue la plus rapide et plus indolore possible tant pour le bailleur que pour le locataire, la souscription d'une garantie de loyers impayés peut constituer une bonne alternative, puisqu'elle transfèrera sur l'assureur la charge des démarches procédurales désagréables, tout en garantissant au bailleur le règlement des loyers pendant la durée de garantie.