



GUIDE JURIDIQUE PRATIQUE DU BAILLEUR DANS SES RELATIONS AVEC LE LOCATAIRE

Recueil d'articles juridiques - 1ère édition - Juillet 2020

Xavier DEMEUZOY
Avocat au Barreau de Paris

Guide juridique pratique du bailleur dans ses relations avec le locataire



Référence de la photo de couverture : Photo achetée sur Adobe Stock. Commande n°ADB120195013FR

Cette ouvrage est protégé dans toutes ses composantes (y compris le résultat des savoirs mis en œuvre, des recherches, des analyses et des interprétations effectuées) par les dispositions du Code de la propriété intellectuelle, notamment celles relatives au droit d'auteur.

Présentation du guide

L'avocat doit protéger le patrimoine de son client et proposer des outils juridiques adaptés à l'évolution de la jurisprudence rendue par les tribunaux et d'une réglementation toujours plus croissante en faveur de la protection des locataires.

Les outils numériques offrent aujourd'hui à l'avocat la possibilité de proposer à son client une actualité juridique récente et pertinente.

A l'heure où les procédures peuvent durer plusieurs années, l'avocat doit également être en capacité de négocier des solutions adaptées à une résolution rapide du litige.

Avocat de nombreux propriétaires bailleurs, et de syndics de copropriété, le cabinet DEMEUZOY est arrivé au constat que ses clients étaient en attente d'une information juridique claire, pratique et à jour de l'actualité législative et jurisprudentielle.

Auteur d'un ouvrage de référence sur la réglementation des locations meublées touristiques, le cabinet DEMEUZOY AVOCATS a souhaité répondre aux attentes des propriétaires bailleurs pour leur offrir un retour concret de cette pratique juridique.

La particularité de ce guide est d'offrir au lecteur des analyses juridiques à la lumière de décisions très récentes des tribunaux.

Le guide sera actualisé tous les semestres et téléchargeable gratuitement sur le site internet du cabinet.

Xavier DEMEUZOY, Avocat au Barreau de Paris
Juillet 2020

Ont contribué aux cotés de Xavier DEMEUZOY à la rédaction des articles et à l'élaboration de ce recueil : Mathis AUBRY-LALLEMENT, Mathieu BALLOY, Nassam DIAB, Charles-Édouard DOUBLET, Constance KASSAB & Jonathan SEROR.

Sommaire :

ARTICLE 1 : 10 motifs pour solliciter l'expulsion d'un locataire en justice ! 7

1. La communication de fausses informations au bailleur lors de la signature du bail..... 8
2. Le défaut de règlement du loyer ou le règlement tardif 9
3. Le défaut d'assurance..... 10
4. La sous-location non autorisée du bail 12
5. La cession non autorisée du bail 13
6. L'usage non-conforme à la destination du bail..... 13
7. L'usage des lieux pour pratiquer une activité illicite 14
8. L'usage des lieux de nature à constituer un trouble anormal du voisinage
15
9. Le non-respect du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble 16
10. L'exécution de travaux sans autorisation préalable du bailleur 17

ARTICLE 2 : Dix motifs d'annulation d'un congé délivré par le bailleur au locataire..... 20

1. Le congé notifié par lettre simple 21
2. Le non-respect du délai de préavis de 6 mois 21
3. La délivrance d'un congé pour vente alors que l'immeuble est frappé d'insalubrité 22
4. Le défaut de précision des modalités de paiement du prix de la vente... 22
5. Le défaut de capacité et pouvoir de l'auteur du congé pour vendre 23
6. Le défaut de mention du prix de vente..... 23
7. Le défaut de mention des conditions de la vente..... 24
8. Le défaut de reproduction des termes des 5 premiers alinéas de l'article 15 II de la loi de 1989 24
9. La mention dans l'offre indiquant un délai de réponse inférieure à 2 mois
25
10. La mention d'un prix volontairement dissuasif..... 26

ARTICLE 3 : Bailleur et loyers impayés ? La procédure à suivre pour pouvoir expulser un locataire ! 27

- Étape préalable : Tentative de conciliation amiable et obligations préliminaires : 27

Étape 1 : Obtenir la résiliation du bail :	28
Étape 2 : La procédure contentieuse devant le tribunal :	29
Étape 3 : L'exécution de l'expulsion :	30
Ce qu'il faut retenir !	31

ARTICLE 4 : Maintien dans les lieux après la délivrance d'un congé ? La procédure à suivre pour pouvoir expulser un locataire !..... 32

Étape 1 : Vérifier la validité de votre congé :	32
Étape 2 : Saisir le juge des contentieux de la protection :	33
Étape 3 : Exécution de l'expulsion :	34
Ce qu'il faut retenir !	35

ARTICLE 5 : Comment donner congé à un locataire protégé ?..... 36

Vous souhaitez récupérer un logement que vous donnez en location ?.....	36
Qu'est-ce qu'un locataire protégé ?	36
Comment calculer les ressources de votre locataire ?.....	37
Quels sont les motifs permettant toutefois de donner congé à son locataire protégé ?.....	38
Que se passe-t-il en cas de manquement du locataire protégé à ses obligations ?.....	40

ARTICLE 6 : Synthèse de la jurisprudence récente en matière d'expulsion du locataire pour impayés de loyers . 42

Le commandement de payer et l'efficacité de la clause résolutoire.....	42
L'incidence du montant de la dette locative.....	44
Le bailleur face aux délais de paiement et délais de maintien dans les lieux	44
La tendance des Cours d'appel à confirmer ou rejeter les demandes d'expulsion prononcées par les tribunaux de première instance	46
L'indemnisation du préjudice des propriétaires dû à l'occupation du local par des locataires défaillants	46

ARTICLE 7 : Enseignements de la jurisprudence récente en matière d'expulsion du locataire pour désordres (dégradations, travaux non réalisés, etc...) 48

Comment les juges caractérisent-ils les désordres et dégradations d'un local pris à bail ?	48
Le critère du manquement suffisamment grave du locataire à son obligation d'entretien	49
La tendance des Cours d'appel à confirmer ou rejeter les demandes d'expulsion prononcées par les tribunaux de première instance	51
L'indemnisation du préjudice des bailleurs pour les désordres engendrés par le locataire sur l'immeuble loué	52

ARTICLE 8 : Mon locataire m'interdit l'accès au logement pour réparer les désordres !..... 53

Les obligations générales d'accès du propriétaire au logement :	53
L'obligation spécifique d'accès du propriétaire en cas de travaux :	53
Mais comment cela fonctionne-t-il ?	55
Mais que faire lorsque le locataire s'y oppose ou ne répond pas ?	55

ARTICLE 9 : Enseignements de la jurisprudence récente en matière d'expulsion du locataire pour trouble anormal du voisinage 57

Comment est caractérisé par les juges le trouble anormal du voisinage ?	57
Les critères récurrents fixés judiciairement pour prononcer une expulsion pour le motif de trouble du voisinage	58
Les critères récurrents retenus pour rejeter les demandes d'expulsion pour troubles de voisinage.....	60
La tendance de la Cour d'appel à confirmer ou non les expulsions prononcées par les tribunaux de première instance.....	61
L'indemnisation du préjudice des bailleurs pour le trouble subi	61

ARTICLE 10 : Le préfet me refuse le concours de la force publique pour expulser mon locataire !..... 63

Quel est le préjudice duquel vous êtes en droit d'obtenir réparation ?.....	64
Quelles sont les démarches à effectuer afin d'obtenir réparation de ce préjudice ?	65

ARTICLE 11 : Comment s'opposer aux délais de paiement ou de maintien dans les lieux sollicités en justice par mon locataire ? 68

Quels sont les délais supplémentaires que peut demander mon locataire ?.....	68
Quels sont les démarches/réflexes à adopter pour limiter ces délais supplémentaires ?	69
Que faire lorsque votre locataire sollicite des délais de maintien dans les lieux malgré le prononcé d'une décision d'expulsion ?	70

FOIRE AUX QUESTIONS : Les 30 questions que se pose un propriétaire qui loue son logement ! 72

1. A partir de quel montant dois-je initier une procédure en recouvrement des loyers impayés et expulsion ?.....	72
2. Comment expulser mon locataire rapidement ?.....	72
3. Comment savoir devant quel juge et tribunal assigner mon locataire ?.....	73
4. Quelles conséquences si je ne procède pas à la régularisation des charges locatives ?.....	73
5. Combien coûte une procédure d'expulsion ?	73
6. Combien de temps dure une procédure d'expulsion ?.....	74
7. Le préfet refuse d'accorder la force publique pour expulser mon locataire ? Que faire ?	75
8. Pourquoi prendre un avocat ?.....	75
9. Comment conclure un accord amiable pour faire partir mon locataire ?.....	76
10. Je n'ai pas conclu de contrat de bail avec mon locataire, puis je lui réclamer un loyer ou l'expulser ?.....	76
11. Mon locataire peut-il héberger des gens chez lui ?	76
12. Mon locataire peut-il contester le congé que je lui ai délivré pour se maintenir dans les lieux ?.....	77
13. Mon locataire doit-il me prévenir de sa nouvelle adresse après son départ ? 77	
14. Mon locataire a plus de 65 ans, puis-je l'expulser ?	77
15. Mon locataire peut-il obtenir des délais de paiement ?	78
16. Mon locataire peut-il obtenir un délai pour rester dans les lieux ?.....	78
17. Que faire des meubles abandonnés par mon locataire ?.....	78
18. Mon locataire a-t-il le droit ou des raisons de cesser de payer son loyer ?	79
19. Mon locataire a-t-il le droit d'avoir un animal ?	79
20. Mon locataire est bruyant voire violent avec les voisins ! Que faire ?	80
21. Mon locataire peut-il percer les murs ?.....	80
22. Mon locataire a repeint l'appartement sans mon accord ! Que faire ?	81
23. Dois-je communiquer des quittances de loyer à mon locataire ?	81
24. Mon locataire n'est pas assuré ! Que faire ?.....	82
25. Mon locataire ne répond pas à mes appels, mails ou courriers ! Que faire ? 82	
26. Puis je entrer chez mon locataire sans lui demander l'autorisation ?.....	83

27. Peut-on expulser de force un locataire sans passer par le Tribunal ?83
28. Mon locataire peut-il sous-louer mon appartement ?84
29. Puis-je refuser la caution de mon locataire ?84
30. Que faire si mon locataire n'effectue pas l'entretien de la chaudière ?.....84



ARTICLE 1 : 10 motifs pour solliciter l'expulsion d'un locataire en justice !

Vous souhaitez expulser votre locataire et vous ne savez pas comment procéder ? Voici les **10 motifs** vous permettant d'engager une procédure d'expulsion à son encontre !

La loi du 6 juillet 1989 n°89-462, modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014 n°2014-366, ainsi que par la loi ELAN du 23 novembre 2018 n°2018-1021, a pour objectif premier d'améliorer les rapports locatifs entre le bailleur et le locataire afin de garantir la sécurité juridique à chacune des parties.

Un contrat de bail matérialise les droits et obligations du propriétaire et du locataire sur le bien loué. Ainsi, un contrat de bail confère au preneur un droit personnel de jouissance temporaire sur un bien mais à charge pour ce dernier de le restituer à l'expiration du bail. Cette mise à disposition du bien par le bailleur est compensée, généralement par le versement d'un loyer.

Ainsi, les relations qu'entretiennent un bailleur et un locataire sont encadrées légalement ainsi que par le contrat de bail.

En conséquence, en cas de manquement d'une obligation par l'une des parties, la partie lésée pourra mettre fin audit bail.

Plus précisément, lorsque le locataire manque à l'une de ses obligations légales ou contractuelles, le bailleur pourra mettre fin à leur relation et de ce fait, expulser le locataire défaillant.

Cependant, dans un souci de protection de plus en plus fort des droits du locataire, son expulsion doit être rigoureusement justifiée.

Les 10 motifs permettant au bailleur de solliciter l'expulsion de son locataire :

1. La communication de fausses informations au bailleur lors de la signature du bail

La conclusion du contrat de bail doit être conforme aux dispositions tirées de la loi du 6 juillet 1989 et du droit commun des contrats.

Comme tout contrat, le bail nécessite l'accord éclairé de toutes les parties. Ainsi, le consentement de l'une des parties ne doit être entaché d'aucun vice, que sont l'erreur, la violence ou le dol¹.

Plus précisément, l'article 1137 du Code civil, dans sa rédaction issue de la réforme du droit des obligations du 10 février 2016, dispose que le dol est « *le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges* » ou « *par la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie* ». À charge pour le bailleur de démontrer l'intention frauduleuse et intentionnelle du locataire.

En effet, afin de convaincre le bailleur de signer un contrat de bail, le futur locataire peut être tenté de mentir sur sa situation familiale, professionnelle ou encore sur son identité afin de se voir attribuer un logement. Ces manœuvres dolosives peuvent être doublement sanctionnées ; premièrement, par une résiliation du bail, mais dans les cas les plus graves, par l'engagement de poursuites pénales.

Ainsi, lorsque le bailleur s'aperçoit de l'usage d'un faux utilisé par l'un de ses locataires, il est fondé à demander la résiliation du bail et, par voie de conséquence, l'expulsion du locataire fautif, sur le fondement de l'article 1137 du code civil.

La Cour d'appel de Rennes a jugé, par un arrêt en date du 21 juin 2017, que l'usurpation d'identité permettant au locataire de dissimuler l'irrégularité de son séjour vicie le contrat de bail et entraîne sa nullité².

Par ailleurs, au regard de la gravité que constitue le dol, la Cour d'appel d'Aix en Provence a précisé, par un arrêt en date du 7 décembre 2017 que par mesure d'égalité de traitement, alors que le locataire régulariserait sa situation en informant le bailleur, le contrat de bail sera résilié³.

Dans cette veine, le bailleur est en droit d'obtenir la nullité du bail pour dol et escroquerie dès lors que le locataire s'est faussement déclaré être salarié d'une entreprise, et ce, même deux ans après la conclusion du bail⁴.

¹ Article 1130 du Code civil

² Cour d'appel de Rennes, 21 juin 2017 n°15/008841

³ Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 7 décembre 2017, n°16.12-004

⁴ Cour d'appel de Paris, 11 mars 2009, n°08/06938

Par conséquent, le locataire est tenu de fournir à son bailleur les informations permettant de démontrer la réalité de sa situation afin que le consentement de l'ensemble des parties soit éclairé. Dans le cas contraire, le bailleur pourra mettre fin au contrat de bail.

2. Le défaut de règlement du loyer ou le règlement tardif

En vertu de l'article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé « *de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus (...)* ».

A défaut, le locataire n'exécute pas l'une des obligations à sa charge et se trouve donc en situation d'impayé.

Dans cette situation, le bailleur n'obtient pas la contrepartie de la mise à disposition de son bien au locataire. C'est la raison pour laquelle il peut décider d'engager une procédure judiciaire afin de recouvrer les loyers manquants d'une part, et de voire prononcer l'expulsion de son locataire défaillant.

Il convient alors de distinguer 2 situations selon qu'une clause résolutoire est insérée dans le contrat de bail ou non.

- ***Si une clause résolutoire est insérée dans le contrat de bail***

Une clause résolutoire est une clause qui permet, en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations, de résilier le bail automatiquement, sans que les tribunaux ne puissent s'y opposer.

L'article 1225 du Code civil précise que « *la clause résolutoire précise les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution du contrat (...)* ».

L'article 4 g) de la loi du 6 juillet 1989 précise qu'est réputée non écrite « *toute clause qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges (...)* ».

Ainsi, la clause résolutoire a une visée punitive lorsque le locataire est en situation d'impayés.

La loi impose alors au bailleur de faire adresser au locataire un Commandement de Payer⁵, c'est-à-dire, un acte par lequel un huissier de justice reconnaît la dette locative du locataire et vise la clause résolutoire prévoyant la résiliation du bail de plein droit en cas de défaut de paiement.

⁵ Article 24 de la loi du 6 juillet 1989

Par suite, un délai de 2 mois est laissé au locataire pour s'acquitter de la dette.

Il est à noter que, si le contrat de location est garanti par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard⁶.

Lorsque le commandement de payer s'avère inefficace, le bailleur doit saisir le juge compétent afin de prononcer la résiliation du bail de plein droit suivant acquisition de la clause résolutoire et par voie de conséquence, l'expulsion du locataire défaillant.

Par ailleurs, en application de la loi ALUR, des délais de paiement peuvent être accordés d'office ou à la demande du locataire en difficulté. Ces délais peuvent aller jusqu'à 36 mois. C'est notamment ce que rappelle la Cour de cassation dans son Avis en date du 16 février 2015⁷.

- ***Si aucune clause résolutoire n'est insérée dans le contrat de bail***

En cas d'absence d'une clause résolutoire dans le contrat de bail, la résiliation devra être prononcée judiciairement ; cette dernière sera appréciée souverainement par les juges du fond, suivant le caractère délibéré et répété des loyers impayés.

Par ailleurs, par un arrêt en date du 10 octobre 2019⁸, la Cour de cassation a affirmé qu'afin d'apprécier les manquements délibérés lorsqu'un locataire paie de façon tardive son loyer, « *il doit en être fait une appréciation globale pour déterminer si, examinés ensemble, ils sont d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail* ».

Cette jurisprudence témoigne d'une protection toujours plus croissante du locataire, y compris lorsque ce dernier ne paie pas son loyer dans les temps. Il est donc indispensable de se rapprocher auprès d'un avocat spécialisé en expulsions locatives, afin de connaître l'ensemble des démarches à suivre lorsqu'un propriétaire est face à un règlement tardif du loyer.

En tout état de cause, même en l'absence de clause résolutoire, la résiliation judiciaire est toujours envisageable pour le bailleur. Ce qui lui permettra de mettre fin au contrat de bail en cours, voire de prononcer l'expulsion de son locataire défaillant.

3. Le défaut d'assurance

⁶ Article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

⁷ Cass, Avis, 16 février 2015, n°15002P

⁸ Cass, Civ 3ème, 10 octobre 2019, n°18-18.572, Inédit

Dès son entrée dans les lieux loués et durant toute la durée de la location, le locataire est obligé de s'assurer contre les risques locatifs. Cette obligation résulte de l'article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989. Afin de justifier le respect de cette obligation, le locataire doit remettre au bailleur une attestation de son assureur.

Depuis la loi ALUR de 2014, l'obligation de souscription d'une assurance est désormais obligatoire même en cas de location meublée.

Par ailleurs, cette même loi permet désormais au bailleur de souscrire une assurance à la place du locataire, en répercutant le coût sur le montant du loyer.

Pour cela, le bailleur doit envoyer une lettre de mise en demeure à son locataire l'informant que, faute pour lui de justifier de son assurance dans un délai d'un mois, le bailleur souscrira une assurance pour le compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Par cette souscription, le bailleur ne pourra plus se prévaloir d'un défaut de souscription d'assurance de la part du locataire.

En principe, le défaut d'assurance permet de justifier la résiliation du contrat de bail lorsque le locataire ne justifie pas d'une souscription d'assurance dans un délai d'un mois après l'envoi d'un commandement par le bailleur.

La Cour d'appel de Rouen, suivant la jurisprudence constante en la matière, a rappelé ***qu'est réputée non écrite, toute clause qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat pour un motif autre que la non-souscription d'une assurance des risques locatifs.***

La Cour énonce notamment que « *si l'article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989 fait obligation au locataire de s'assurer et de justifier de son assurance chaque année à la demande du bailleur, il ne prévoit cependant, à l'alinéa suivant, la résiliation du bail que pour défaut d'assurance et non pas pour défaut de justification de cette assurance* ». ⁹

Ainsi, en cas de défaut d'assurance, le juge ne pourra que constater la résiliation du contrat de bail ; le locataire deviendra donc un occupant sans droit ni titre et devra quitter le logement. Dans le cas contraire, une procédure d'expulsion pourra être engagée à son encontre.

En revanche, lorsque le contrat de bail ne contient pas de clause résolutoire mentionnant le défaut d'assurance, la résiliation judiciaire sera prononcée au cas par cas.

⁹ Cour d'appel de Rouen, 2 mai 2019, n° 18/01633

4. La sous-location non autorisée du bail

La sous-location est un sous-contrat qui trouve son origine dans le bail principal et lie seulement le sous-locataire au locataire principal. Seul le locataire principal reste tenu dans les rapports avec le bailleur.

Aux termes de l'article 8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un locataire ne peut pas sous-louer le logement qu'il occupe « *sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer* ».

À défaut d'autorisation expresse et écrite du bailleur, le locataire qui pratique la sous-location, commet une infraction et s'expose à de lourdes conséquences en cas de poursuites judiciaires.

En effet, la sous-location moyennant une contrepartie n'est licite que si des conditions sont respectées¹⁰. Il faut un **accord du bailleur par écrit** ainsi que **l'accord du propriétaire sur le prix de la sous-location et ses révisions**.

La loi ALUR a ajouté une nouvelle condition de validité du contrat de sous-location. Désormais, toute sous-location est conditionnée par la **transmission par le locataire au sous-locataire de l'autorisation écrite du bailleur ainsi que de la copie du bail en cours**. L'information permettant au sous-locataire de s'assurer de la régularité du contrat.

Il est à noter que la durée de la sous-location peut être réduite en cas de rupture prématurée du bail principal (résiliation judiciaire, acquisition d'une clause de résiliation de plein droit, voire congé donné en cours de contrat par le locataire principal). Si le bail principal n'existe plus, le sous-locataire devient occupant sans droit ni titre et pourra être expulsé.

Dans cette veine, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire et engager une procédure d'expulsion à l'encontre du locataire qui s'affranchirait des exigences posées par l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989.

Le propriétaire pourra également solliciter le remboursement des sous-loyers perçus par ce dernier, en plus des dommages et intérêts ; c'est ce qu'a rappelé la Cour d'appel de Paris, dans un arrêt en date du 21 février 2020¹¹.

Cependant, dans un arrêt plus ancien en date du 1^{er} février 2012¹², la troisième chambre civile a précisé que *le bailleur ne peut obtenir directement l'expulsion du sous-locataire sans demander au préalable la résiliation du bail principal*.

¹⁰ Article 8 de la loi 1989, modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014

¹¹ Cour d'appel de Paris, 21 février 2020, n° 18/23633

¹² Cass, 3^{ème} civ, 1^{er} février 2012, n°10-22863

En effet, selon la Cour de cassation, le contrat de sous-location, bien qu'inopposable au bailleur, continue de produire ses effets entre le locataire et le sous-locataire tant que le locataire a la jouissance des lieux ; c'est-à-dire, tant que le bail principal n'est pas résilié.

En tout état de cause, le tribunal compétent conserve une totale liberté d'appréciation de la gravité de la faute commise et peut refuser de prononcer la résiliation¹³.

Dans ce cas, le bailleur devra patienter jusqu'au terme du contrat de bail et donner congé pour motif légitime et sérieux.

5. La cession non autorisée du bail

La cession est l'opération par laquelle le cédant, c'est-à-dire le locataire d'un bail d'habitation ou mixte, cède tout ou partie de ses droits à un nouveau locataire, appelé cessionnaire.

L'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que : « *le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur (...)* »

Il s'agit d'un accord exprès qui peut être stipulé dans le bail ou qui doit faire l'objet d'un avenant.

Il faut comprendre qu'une cession de bail non autorisée par un écrit préalable du bailleur est une cession nulle. Le locataire qui cède sa location sans autorisation encourt la résiliation de son contrat passé avec le cessionnaire, ce qui sera pour lui sans conséquence car le contrat de bail principal demeure.

Cependant, il pourra être assigné en réparation du préjudice causé au bailleur. Quant au nouveau locataire, occupant sans droit ni titre, il sera expulsé et devra quitter les lieux.

En tout état de cause, en matière de cession de bail comme dans le cas d'une sous-location, la résiliation sera prononcée suivant l'appréciation des juges du fond.

6. L'usage non-conforme à la destination du bail

¹³ Cour d'appel Paris, 6e ch. A, 1er avr. 1987 : *JurisData* n° 1987-021930. – CA Paris, 6e ch. A, 7 avr. 1987 : *JurisData* n° 1987-021934

Conformément à l'article 7 de la Loi du 6 juillet 1989, le locataire doit user paisiblement des lieux loués et doit se conformer à leur destination.

Par un arrêt en date du 2 juillet 2014, la Cour de cassation a rappelé que lorsqu'un local est à usage d'habitation exclusivement, toute activité professionnelle ou commerciale y est interdite. Par conséquent, ***faute de respect de la destination exacte des lieux telle que visée au contrat de bail par le locataire, celui-ci doit être résilié aux torts du preneur***¹⁴.

Néanmoins, la loi du 21 décembre 1984 permet au locataire de faire domicilier son entreprise, commerciale ou artisanale, nouvellement créée à cette adresse. Cette possibilité est conditionnée par une durée maximale de deux ans et une information préalable du bailleur.

En effet, la domiciliation ne signifie pas que l'activité est pratiquée au sein même de ces lieux.

Par ailleurs, dans le cas où les lieux loués ont un usage mixte, c'est-à-dire à usage d'habitation et à des fins professionnelles, la Cour de cassation, suivant une jurisprudence constante, considère que le locataire est libre de ne pas user du bien dans toutes ses destinations¹⁵.

Néanmoins, en usant le local à titre professionnel uniquement, celui-ci ne pourra se prévaloir du droit au renouvellement du bail une fois son terme échu¹⁶.

En tout état de cause, afin que soit prononcée la résiliation du bail, le bailleur devra démontrer dans quelles mesures le comportement était « *suffisamment grave* » ; tel qu'un usage incompatible avec la destination des lieux (aménagement réalisés par le locataire pour les besoins de son activité) et permet ainsi de prononcer la résiliation du contrat de bail. Le défaut de conformité peut être constaté par un huissier de justice.

7. L'usage des lieux pour pratiquer une activité illicite

Comme tout contrat, le contrat de bail, sous peine de nullité, doit avoir un contenu licite et certain¹⁷, c'est-à-dire que le contrat ne peut déroger à l'ordre public.

¹⁴ Cass. 3e civ., 2 juill. 2014, n° 13-18.731

¹⁵ Civ. 3e 11 octobre 1989, B. 187

¹⁶ Civ. 3e, 9 mars 2011, n° 10-30.22 - Cass. Ass. Plén., 2 fév. 1996, n° 91-21.373

¹⁷ Articles 1128 du code civil - 1131 du code civil - 1133 du code civil

De plus, les locataires ne peuvent pas non plus déroger aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et plus précisément à l'article 7, relatif à un usage paisible et conforme à la destination des lieux.

La notion de destination utilisée dans l'article 7 précité, permet de sortir du cadre strict de l'habitation et de sanctionner toute déviance même hors de l'habitat, comme par exemple, le détournement de l'usage d'une cave.

Lorsque le bailleur s'aperçoit que son locataire exerce une activité illicite ou accomplit un acte illicite dans les lieux loués (exemples : prostitution, trafic de stupéfiants...) et afin de ne pas voir engager sa responsabilité en tant que propriétaire du logement, il est préférable pour le bailleur d'entamer une procédure de résiliation du bail.

Sur ce point, la jurisprudence est constante : à titre d'exemple, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a considéré que *le bailleur était bien fondé à demander la résiliation du bail pour usage contraire aux bonnes mœurs et ainsi l'expulsion de son locataire puisque ce dernier se livrait à une activité de prostitution habituelle*¹⁸.

Dans cette veine, la Cour d'appel de Paris a rappelé *qu'au regard de la gravité des troubles liés au trafic de stupéfiants dans les parties communes et l'utilisation de l'appartement loué pour stocker la drogue et l'argent provenant du trafic, la résiliation pouvait être prononcée*¹⁹.

En effet, un propriétaire informé de l'usage illicite du logement mais qui ne demande pas la résiliation du bail pour manquement des locataires à leur obligation de jouissance paisible, et ce, en vue de mettre fin à une activité illicite, engagera sa responsabilité.

Par ailleurs, la demande en résiliation de bail doit être portée à l'égard de tous les occupants du logement, puisque le comportement des personnes hébergés par le locataire peut être suffisamment grave pour justifier qu'il soit mis fin à la relation contractuelle.

Tel est le cas pour un enfant majeur pénalement condamné pour trafic de stupéfiants *« les locataires étant responsables des agissements des occupants de leur chef, le bail doit être résilié et les occupants expulsés dès lors que le fils des occupants a été condamné pour trafic de stupéfiants dans l'immeuble »*²⁰.

8. L'usage des lieux de nature à constituer un trouble anormal du voisinage

¹⁸ Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 19 nov. 2009, n°08/17336

¹⁹ Cour d'appel de Paris, 31 janvier 2020, n° 17/16861 et Cour d'appel de Paris, 16 mars 2017, n° 15 18793

²⁰ Cour d'appel de Paris, 26 Septembre 2017 n° 15/19099

En vertu des articles 1728 du code civil et 7 b) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est tenu d'user « *paisiblement des locaux loués selon la destination qui leur a été donnée par le contrat de location* ».

La notion d'usage paisible des locaux est assez large pour couvrir de nombreux comportements abusifs (sur-occupation des lieux, bruits, odeurs, troubles nocturnes, défaut de ventilation, etc.).

Il appartient au bailleur de veiller à l'usage paisible des lieux pour éviter tout problème de voisinage.

Par ailleurs, si le locataire doit veiller à son propre comportement, il doit également s'assurer de celui des personnes qu'il héberge puisqu'il en est responsable²¹.

À défaut, le propriétaire pourrait obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire si celui-ci trouble la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble.

Ainsi, la Cour d'appel a prononcé la résiliation du bail d'habitation pour cause de « *crises à répétition, avec des insultes raciales, religieuses, homophobes, menaces, jets de bouteilles d'eau et bruits nocturnes* »²²; ou encore pour le tapage diurne et nocturne.²³

Pour caractériser un trouble anormal de voisinage, le bailleur devra prouver les éléments suivants : le trouble doit être **continu, permanent, durable et/ou répétitif**.

En d'autres termes, l'organisation d'une seule soirée un peu bruyante n'est sûrement pas suffisante pour résilier le bail d'un locataire pour ce motif.

En effet, a été rejetée la demande de résiliation et d'expulsion de la part d'un bailleur, du fait non établi de l'ensemble des troubles et dégradations reprochés à son locataire. Le bailleur n'a pas su démontrer le caractère actuel des troubles causés et l'absence de retour à la normale au sein du voisinage²⁴.

9. Le non-respect du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble

Outre l'obligation du locataire de respecter la destination du local loué, conformément au bail, le contrat de location lui-même doit se conformer au règlement de copropriété. Ce document doit naturellement être conforme aux

²¹ Cour d'appel de Paris, 26 Septembre 2017 n° 15/19099

²² Cour d'appel de Paris, 30 mai 2017, n° 15/16172

²³ Cour d'appel d'Angers, 12 septembre 2017, n°16/02933

²⁴ Cour d'appel de Metz, 3 février 2015, n° 13/02489

dispositions impératives en vigueur. Il appartient sur ce point au bailleur de vérifier cette conformité entre les actes.

Le locataire doit veiller à respecter le contrat de location, le règlement de copropriété ou le règlement intérieur de l'immeuble, lorsqu'il vit dans un logement situé dans un immeuble en copropriété.

Ainsi, dans un arrêt du 13 mars 2017, la Cour d'appel de Versailles retient que *des nuisances en contradiction avec le règlement de copropriété justifient la résiliation du bail*²⁵.

Par ailleurs, en vertu de l'autonomie du contrat de location par rapport au régime de la copropriété, le copropriétaire bailleur est, en principe, directement responsable des agissements dommageables imputables à son locataire. Il est donc contraint d'agir afin de ne pas voir sa responsabilité engagée au besoin par voie oblique ou directe.

Le respect des clauses du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble est essentiel, tout comme le respect d'un procès-verbal d'assemblée générale publié et ayant restreint l'usage des lieux.

En cas de non-respect du règlement de copropriété par le locataire, ou de nuisances qui ne cessent pas, deux voies possibles sont envisageables pour le bailleur.

Il peut **soit donner congé au locataire pour motif légitime et sérieux** lorsque le contrat de bail prévoit une clause de résiliation sur le principe du non-respect de l'obligation d'user paisiblement du logement loué, ou alors **exercer une action en justice pour la résiliation du bail**.

Ainsi, le bailleur devra démontrer le non-respect par son locataire du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble.

10. L'exécution de travaux sans autorisation préalable du bailleur

Le locataire est tenu de conserver, d'entretenir et de restituer la chose reçue. C'est pourquoi il doit effectuer les réparations locatives en vertu de l'article 1754 du Code civil. On distingue les notions d'aménagement et de transformation.

Un locataire a évidemment le droit d'aménager son logement c'est-à-dire de le repeindre ou d'y faire des menus travaux (mettre des sécurités aux fenêtres, percer un mur, etc...).

En revanche, pour transformer les lieux loués, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 conditionnent la transformation des lieux par le locataire à l'accord écrit du propriétaire, bailleur (par exemple pour créer un escalier ou casser un mur). Ces

²⁵ Cour d'appel de de Versailles, 13 mars 2017, n° 14/07913

dispositions n'interdisent pas à celui-ci de poursuivre la résiliation judiciaire du bail sur le fondement de l'article 1217 du Code civil.

Puisqu'il s'agit de travaux de transformation, le bailleur peut tout à fait s'y opposer.

Le bailleur préférera parfois, l'action en résiliation judiciaire du bail.

Il paraît plus aisé aujourd'hui de voir son bail résilié lorsqu'on est en présence d'une clause résolutoire pour travaux non autorisés par le bailleur et exécutés en contradiction avec les stipulations du bail²⁶.

Ainsi, l'exécution de travaux sans autorisation du bailleur permet de fonder la demande en résiliation du contrat de bail formée par le bailleur.

Afin de caractériser au mieux le motif permettant au bailleur de mettre fin au contrat de bail et de pouvoir solliciter l'expulsion de son locataire défaillant en suivant une procédure complète, il est indispensable de s'entourer d'un Conseil compétent en la matière.

Me Xavier DEMEUZOY, récompensé en mars 2020 par le Monde du droit en tant que meilleur cabinet en droit immobilier – trophée d'argent – et entré récemment au classement Leaders League 2020 des meilleurs cabinets en immobilier – agira dans votre intérêt afin de vous permettre d'éviter les pièges susceptibles de jalonner cette procédure et obtenir un jugement permettant de procéder à l'expulsion du locataire !

Sources :

- Dalloz :

- *La résolution des baux d'habitation pour non-paiement du loyer et des charges depuis la réforme du droit des contrats*, O. Salvat, D. 2017. 204
- *Obligation de jouissance paisible du bailleur au profit des tiers et troubles du voisinage* (2017) – **Gabriel Neu-Janicki**

- Doctrine :

- **Servicepublic.fr**, « loyers impayés et expulsion du locataire », <https://www.servicepublic.fr/particuliers/vosdroits/F31272>, (consulté en juillet 2016)
- **La protection du bailleur face aux impayés de loyer du locataire** : FDEG-université de Valenciennes 2016

²⁶ CA Lyon, 6^e ch., 21 févr. 1991, Ann. loyers 1992, p. 1100

- **LegalPlace** : <https://www.legalplace.fr/guides/resiliation-bail-trouble-voisinage/>
- *Trouble manifestement illicite et copropriété* – **Gabriel Neu-Janicki**
- **Me Aurélien PY**, avocat à Grenoble en cas de trouble anormal de voisinage : <https://consultation.avocat.fr/blog/aurelien-py/article-34601-me-aurelien-py-avocat-a-grenoble-en-cas-de-trouble-anormal-de-voisinage.html>

ARTICLE 2 : Dix motifs d'annulation d'un congé délivré par le bailleur au locataire

A l'issue du bail, le bailleur a la faculté de délivrer un congé à son locataire pour reprendre possession de son bien.

3 types de congé peuvent ainsi être délivrés :

- *Le congé pour vente* : lorsque le propriétaire souhaite vendre son bien.
- *Le congé pour reprise pour habiter* : lorsque le propriétaire souhaite reprendre possession de son bien pour y vivre.
- *Le congé pour motif légitime et sérieux* : en cas de faute commise par le locataire en cours d'exécution du bail.

Cet acte émanant du propriétaire répond à un formalisme spécifique, qu'il convient d'analyser dans cet article.

En effet, les tribunaux sanctionnent de nullité tout congé pour vente ne répondant pas au formalisme attendu.

Les conséquences peuvent être désastreuses pour le bailleur qui voit son bail reconduit et son projet de vente fragilisé.

De son côté, le locataire dispose de garde-fous face à d'éventuels abus du bailleur.

Afin de prévenir cette insécurité juridique, je vous invite à découvrir et partager mon dernier article listant les 10 motifs les plus fréquents d'annulation du congé par le Tribunal.

Les motifs d'annulation peuvent être les suivants :

1. Le congé notifié par lettre simple

L'article 15-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989²⁷ dispose expressément, que le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier.

Attention toutefois, pour les baux en cours au 8 août 2015²⁸, à ces deux formes s'ajoute une troisième : la remise en main propre au locataire contre récépissé ou émargement.

Bien que plus coûteuse, la signification par huissier a l'avantage d'être plus sûre et très difficile à contester par le locataire. Cependant, difficile mais pas impossible !

Une décision de la cour d'appel de Versailles²⁹ annule un congé signifié par huissier au domicile du locataire par le bailleur professionnel de la gestion locative qui connaissait les désordres affectant l'immeuble³⁰, en estimant qu'il aurait dû veiller à ce que la remise du congé intervienne à la personne même de son cocontractant.

Alors, selon la jurisprudence, un congé notifié par lettre simple, entraînera la nullité³¹ du congé pour vente et par la suite la reconduction du bail à échéance.

2. Le non-respect du délai de préavis de 6 mois

Le « délai de préavis » est de 6 mois³², la règle est la même pour toute nature de congé délivré par le bailleur.

Cependant, pour un logement meublé, ce délai passe alors à 3 mois³³.

Le point de départ du délai de six mois a été expressément fixé par la loi à la date de la notification du congé.

Le délai de six mois se calcule donc à partir de la notification de l'acte³⁴.

Cependant, la Cour de cassation a apporté des précisions à cette notion de « notification de l'acte », source de nombreux contentieux. En effet, le délai ne commence à courir qu'au jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte par l'huissier de justice ou de la remise en main propre au preneur³⁵.

²⁷ Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°89-1290 du 23 décembre 1986.

²⁸ Date d'entrée en vigueur de la loi.

²⁹ Versailles, 25 mai 2010, RG n°09/05872, *loyers et copr. 2010, n°248, obs. Vial-Pedroletti.*

³⁰ Ni la porte d'entrée, ni la boîte aux lettres du locataire ne fermaient plus à clés.

³¹ Lyon, 25 juin 2002, RG n°00/006330, *Loyers et copr. 2003 n°5, obs. Vial-Pedroletti – Amiens, 28 février 2003, RG n°02/01530, Loyers et copr. 2003, n°234, obs. Vial-Pedroletti.*

³² L. n°89-462, 6 juillet 1989, article 15, I.

³³ Article 25-8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

³⁴ Cass. 3^e civ., 31 octobre 2006, n°05-16.483 : JurisData n°2006-035686 – Cass.3^e civ. 16 octobre 2007, n°06-17.592.

³⁵ Cass. Civ. 3^e, 29 octobre 2008, n°04-14.895

Le juge est dans l'obligation de vérifier que le délai de préavis de six mois a bien été respecté.

Pour que le congé soit régulier, il faut en principe qu'un délai de 6 mois au moins se soit écoulé entre la date de notification du congé au locataire et la date de l'expiration du bail. Si le congé est tardif le bail sera reconduit³⁶.

Le non-respect du délai de 6 mois, peut se manifester selon que le congé est donné moins de 6 mois avant l'expiration du bail, ou moyennant un préavis largement supérieur à 6 mois, ou pour une date antérieure ou postérieure à l'expiration du bail. Un non-respect de cette formalité pourrait entraîner la nullité du congé pour vente et par la suite la reconduction du bail.

Le bailleur ne peut donner congé que pour le terme du bail.

Il convient de préciser toutefois qu'en matière de délai, le contentieux porte principalement, sur le point de départ et la notification du congé et, accessoirement, sur la date du préavis.

3. La délivrance d'un congé pour vente alors que l'immeuble est frappé d'insalubrité

La déclaration d'insalubrité de l'immeuble entraîne la suspension du congé donné à un locataire ainsi que la durée du bail.

A compter de la réception de l'avis de tenue de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques, notifié au locataire dans les conditions prévues aux articles L. 1331-26 et L. 1331-27 du code de la santé publique, le bailleur se trouve incapable de donner congé à un locataire.

De plus, le locataire bénéficie des mesures de protection des articles L. 521-1 et L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, aux termes desquelles le loyer cesse d'être dû et qui impose au bailleur une obligation de relogement.

4. Le défaut de précision des modalités de paiement du prix de la vente

Un congé muet sur les modalités de paiement du prix entraîne la nullité du congé pour vendre.

³⁶ Lorsqu'il n'y a pas un délai de 6 mois au moins entre la date de notification du congé et la date de l'expiration du bail, ce dernier se poursuit par reconduction.

Un congé pour vendre doit donc indiquer, à peine de nullité, le prix et les conditions de la vente projetée³⁷.

Sur ce sujet, la Cour d'appel de Versailles a annulé le congé pour motif qu'il ne précisait pas si le prix était payable comptant ou s'il pouvait être échelonné et parce qu'il n'indiquait pas si la vente était conclue sous conditions suspensives ou résolutoire³⁸.

Cette position a été confirmée dans une autre affaire par un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, du 9 juin 2009³⁹.

Plus récemment, la Cour de cassation est venue préciser qu'à défaut de précision du congé pour vendre sur les modalités de paiement du prix, il y a lieu de considérer que le prix est payable comptant⁴⁰.

5. Le défaut de capacité et pouvoir de l'auteur du congé pour vendre

Le congé pour vendre implique que celui qui le donne ait la capacité et le pouvoir de passer des actes de disposition.

Par conséquent, lorsque le bien loué est grevé d'usufruit, le concours du nu-proprétaire au congé donné par l'usufruitier est indispensable⁴¹.

Ainsi, le congé donné par le seul usufruitier ou par les seuls nu-proprétaire serait en effet entaché de nullité.

Par ailleurs, à défaut d'un mandat spécial, le congé pour vente, acte de disposition, délivré par l'administrateur de biens, est nul.

6. Le défaut de mention du prix de vente

Selon l'article 15- II, al. 1^{er}, le congé doit, lui-même, à peine de nullité, indiquer le prix de la vente. *Cependant, ce même article dispose « qu'afin que la nullité relative soit prononcée, il est nécessaire que cette omission ait causé un grief au locataire. Cette indication doit s'accompagner des précisions nécessaires relatives aux modalités de paiement et mentionner les charges augmentatives de prix ».*

³⁷ CA Paris, 20 décembre 2019, n°17/07095.

³⁸ Versailles, 12 juin 1996, RG n°4998/96, *Gaz. Pal.* 1999.1. Somm.7.

³⁹ Cass. Civ. 3^e, 9 juin 2009, n°08-15.112.

⁴⁰ CA Paris, 16 avril 2015, n°12/17124.

⁴¹ Paris, 1^{er} mars 1995, RG n°94/028232, *D.* 1996. Somm. 372, obs. CRDP Nancy 2.

Par conséquent, l'indétermination du prix de vente entrainera la nullité du congé, tout comme la proposition se bornant à mentionner qu'il sera consenti 20% de réduction au locataire, sans par ailleurs indiquer le prix de vente.

Pour une illustration, Paris, 22 mai 2003, RG n 2001/18617, AJDI 2003. 593.

De plus, le locataire, titulaire d'un droit de préemption légal sur le bien qu'il habite, n'a pas à être présenté par l'agent immobilier mandaté par le propriétaire. Il ne peut pas se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix de vente⁴².

7. Le défaut de mention des conditions de la vente

L'offre de vente ne peut porter que sur les locaux loués, l'absence de précision concernant la consistance exacte du bien mis en vente va entrainer la nullité du congé⁴³.

Par ailleurs, l'offre de vente ne portant que sur une partie des lieux loués ou celle portant sur les locaux loués et d'autres locaux, n'est pas valable.

Cependant, la nullité du congé ne peut être soulevée que par le contractant que la loi a entendu protéger, soit, le locataire.

Toutefois, il a été jugé que le congé est valable même en l'absence d'indication du numéro de lot. (V. en ce sens, Civ. 3^e, 28 nov. 2012, n° 08-11.615).

Seule la reproduction des cinq premiers alinéas de l'article 15- II est obligatoire, d'autres mention comme la superficie, le délai de rétractation, le délai d'exercice de préemption... sont considérées non obligatoire pour la validité du congé.

En effet, la Cour de cassation a validé un congé pour vendre délivré avant la division de l'immeuble, au motif que l'objet de la vente pouvait être déterminé⁴⁴.

8. Le défaut de reproduction des termes des 5 premiers alinéas de l'article 15 II de la loi de 1989

L'article 15- II, de la loi du 6 juillet 1989, dispose que « les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification. »

⁴² Cass. Civ. 3^e, 3 juillet 2013, n°12-19.442

⁴³ Nicolas DAMAS, Hervé DES LYONS, Guillaume MAROT et Yves ROUQUET, « Droit et pratique des baux d'habitation », p. 396, Dalloz, 9^{ème} édition.

⁴⁴ Civ. 3^e, 22 janvier 2003, n°03-13.571, *Bull. Civ. III*, n°11, D.2003. IR 397 ; AJDI 2003.349, obs. Ascensi.

Ces alinéas dont la reproduction est obligatoire, concernent le mécanisme des droits de préemption principal et subsidiaire. Ce texte n'a pour finalité que d'informer clairement le locataire de l'ensemble de ses prérogatives.

La reproduction des cinq premiers alinéas de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 peut, soit intervenir dans une annexe du congé, soit dans le congé lui-même.

Ainsi, la nullité attachée à la non reproduction des alinéas exigés est une nullité de forme qui ne va jouer que dans la mesure où elle cause grief au locataire⁴⁵.

En ce sens, la jurisprudence n'annule en fait le congé pour ce motif que si l'omission a causé un grief au locataire. *Cette position a notamment été renforcée par un arrêt récent de la Cour d'appel de Bordeaux*⁴⁶ en date du 12 novembre 2019.

9. La mention dans l'offre indiquant un délai de réponse inférieure à 2 mois

Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis⁴⁷. Ainsi, est nul, le congé pour vente demandant une réponse sous huitaine⁴⁸.

*Cependant, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que si l'acceptation du locataire est conditionnée par un prêt immobilier en sa faveur, le délai passera alors à 4 mois*⁴⁹.

Attention toutefois, la contestation du congé par le locataire n'a pas d'effet suspensif sur le délai d'acceptation de l'offre de vente⁵⁰.

*Cette position a été confirmée récemment par un arrêt de la Cour d'appel d'Angers du 18 juin 2019*⁵¹.

En cas de contestation, le locataire a donc intérêt, à titre conservatoire à accepter l'offre et à intenter ultérieurement une action en annulation du congé⁵².

⁴⁵ Civ. 3^e, 15 mai 2008, n°07-10.243, *Bull. Civ. III*, n°83 ; *D.2008* – Civ. 3^e, 3 février 2009, n°07-21.484, NP, AJDI 2009. 306.n.

⁴⁶ CA Bordeaux, 1^e ch. Civ., 12 novembre 2019, n°19/01257.

⁴⁷ L. n°89-462, 6 juillet 1989, art. 15-II, al. 1^{er}

⁴⁸ Lyon, 25 juin 2002, RG n°00/06330, *Loyers et copr.* 2003, n°5, obs. Vial-Pedroletti.

⁴⁹ Article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

⁵⁰ Civ. 3^e, 18 février 2003, n 01-02.362, *Bull. civ. III*, n 38 ; *AJDI* 2003.669, obs. Beuagendre ; *D.* 2003. IR 664.

⁵¹ CA Angers, 18 juin 2019, n 18/01926.

⁵² Civ. 3^e, 18 févr. 2003, n 01-02.362, *Bull. civ. III*, n 38.

10. La mention d'un prix volontairement dissuasif

Le congé pour vente peut être utilisé frauduleusement. Une absence d'intention de vendre peut-être révélée par la fixation d'un prix dissuasif.

Le bailleur est libre de déterminer le prix qu'il souhaite⁵³. La réalisation de plus-value n'est en effet pas répréhensible.

Cependant, le prix peut être considéré dissuasif lorsqu'il n'est susceptible d'intéresser aucun acquéreur⁵⁴, ou « lorsqu'il est nettement supérieur à celui que le locataire est en droit d'attendre »⁵⁵ ou encore, lorsque l'offre de vente ne permet pas « d'acquérir le logement dans des conditions raisonnables »⁵⁶. En d'autres termes, un prix de vente excessivement élevé.

En effet, la jurisprudence tend à arrêter un prix volontairement dissuasif dans l'intention d'empêcher le locataire d'exercer son droit de préemption constituant une fraude affectant l'acte juridique et justifiant son annulation⁵⁷.

Ainsi, par un arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 22 octobre 2015, il a été jugé qu'un prix de vente trop élevé remet en cause la légalité d'un congé pour vendre (CA Aix-en-Provence, 22 octobre 2015, n°14/15015). Un propriétaire n'a donc pas le droit de demander un prix dissuasif pour décourager son locataire d'acheter. En l'espèce, le bien litigieux a été proposé à la vente pour un prix de 215 000 euros, alors qu'il résulte de l'attestation d'une agence immobilière que plusieurs appartements du même type dans la résidence sont à vendre à 140 000 euros, soit 50% moins cher.

Toutefois, il appartient au locataire d'établir la preuve de l'intention frauduleuse du bailleur. Une fraude ne se présume pas.

Ainsi, les juges du fond apprécient l'intention frauduleuse du bailleur⁵⁸. La qualité de bailleur professionnel invite les juges à être plus vigilants⁵⁹.

⁵³ Civ. 3e, 7 fév. 1996, n 93-21.175, NP, *Ann. Loyers* 1996. 1378.

⁵⁴ Cass. 3e civ., 4 mai 2000, n 98-14.014 : *Administrer* juin 2001, p. 27, obs. V. Canu : en l'espèce le prix était supérieur de plus d'un tiers à ceux pratiqués dans le secteur.- V. aussi, Cass. 3e civ., 23 nov. 1993, n 92-12.776 : *JurisData* n 1993-002736 ; *Loyers et copr.* 1994, comm. 7.

⁵⁵ Cass. 3e civ., 13 nov. 2002, n 01-12.012: *Administrer* mai 2003, p.38, obs. V. Canu ; *AJDI* 2003, p.40.

⁵⁶ CA Paris, 6e ch. B, 7 mai 2009 : *AJDI* 2009, p. 877.

⁵⁷ Civ. 3e, 5 juill. 1995, n 93-16.774, *Bull. Civ. III*, n 150; D. 1996. Somm. 373, obs. CRDP Nancy 2.- Civ. 3e , 4 mai 2000, n 98-19.240. – Versailles, 1er juin 2001, RG n 00/08616, D. 2001.

⁵⁸ Civ. 3e, 5 juill. 1995, n 93-16.774, *Bull. Civ. III*, n 169; D. 1996. Somm. 373, obs. CRDP Nancy 2. – Civ. 3e 28 mai 2004, p. 32, note Beddeleem.

⁵⁹ Paris, 16 sept 1993, RG n 92/19546, D. 1993. IR 221.

ARTICLE 3 : Bailleur et loyers impayés ? La procédure à suivre pour pouvoir expulser un locataire !

La gestion locative par un bailleur-propriétaire n'est pas toujours un long fleuve tranquille. Sous-location illicite, dégradations, nuisances, les sujets de complications sont nombreux mais le risque de se retrouver face à un locataire qui ne paie plus son loyer est particulièrement redouté.

Face à cette situation très problématique, l'issue de l'expulsion du locataire apparaît parfois évidente. Cependant, la procédure à suivre est longue et laborieuse pour le bailleur. Résumé de la procédure en vigueur en trois grandes étapes.

Le sommaire :

Étape préalable : *Tentative de conciliation amiable et obligations préliminaires*

Étape 1 : *Obtenir la résiliation du bail*

Étape 2 : *La procédure contentieuse devant le tribunal*

Étape 3 : *L'exécution de l'expulsion*

Ce qu'il faut retenir !

Étape préalable : Tentative de conciliation amiable et obligations préliminaires :

Avant de se lancer dans cette procédure ardue et incertaine, il est bien évidemment recommandé de prendre contact avec son locataire dès le premier retard de paiement afin d'en comprendre les raisons et tenter de parvenir à un arrangement.

A défaut d'accord amiable et si l'échéance n'est toujours pas réglée après 15 jours, il est conseillé d'adresser à votre locataire une mise en demeure de payer par courrier recommandé avec accusé de réception.

Dans l'hypothèse où ces tentatives de résolution amiable seraient restées infructueuses et avant de débiter toute action visant à demander la résiliation du bail, vous devez faire appel aux instances adéquates, selon votre cas : la personne qui s'est portée garant pour le locataire, s'il en existe une, ou à Action solidaire, si votre locataire a souscrit la garantie Visale, ou bien à son assureur si celui-ci a souscrit une assurance garantissant les impayés de loyer.

Si votre locataire bénéficie d'une allocation logement, vous devez également prévenir la Caf dans les meilleurs délais.

La réforme de la procédure civile⁶⁰ a grandement renforcé l'importance de cette étape préalable par l'introduction d'un nouvel article 750-1 du Code de Procédure Civile. Il laisse la possibilité au juge de prononcer d'office que la demande en justice soit précédée, à peine d'irrecevabilité, d'une tentative de conciliation, de médiation ou de procédure participative lorsque la demande tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5.000 euros.

Étape 1 : Obtenir la résiliation du bail :

Afin d'obtenir la résiliation du contrat de bail qui vous lie à votre locataire, deux cas de figure se présentent, selon que votre contrat de bail contienne ou non une **clause résolutoire**. Cette dernière prévoit explicitement que le bail sera résilié automatiquement en cas de non-paiement du loyer et des charges aux échéances convenues.

- Si votre contrat contient une telle clause, la première étape obligatoire est de faire parvenir à votre locataire un commandement à payer visant cette clause résolutoire. Cet acte doit impérativement être délivré par un huissier et obligatoirement reproduire la clause résolutoire dans son intégralité ainsi que contenir, à peine de nullité, un certain nombre de mentions spécifiques détaillées à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

La clause de résiliation de plein droit du bail ne produit effet que deux mois à compter de la signification du commandement demeuré infructueux. Votre locataire dispose ainsi de deux mois pour rembourser ces impayés et s'il y parvient dans ce délai incompressible, le litige est considéré résolu et la clause résolutoire ne peut être utilisée.

- Dans le cas contraire, la seconde étape à effectuer est d'assigner votre locataire en référé devant le juge des contentieux de la protection, qui remplace l'ancien tribunal d'instance depuis la réforme 23 mars 2019, déterminé par le lieu de situation du logement. Cette assignation doit également satisfaire certaines exigences légales⁶¹ et doit, à peine d'irrecevabilité, être notifiée à la diligence de l'huissier au préfet compétent par lettre recommandée avec accusé de réception au moins deux mois avant l'audience⁶².

⁶⁰ Décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019

⁶¹ Articles 54 et 56 nouveaux du Code de procédure civile

⁶² Article 24 de la loi du 6 juillet 1989

- Si votre contrat ne contient pas de clause résolutoire, l'obtention de la résiliation du bail doit se faire par la voie judiciaire. Il est donc nécessaire de solliciter un huissier de justice afin qu'il assigne votre locataire devant le tribunal compétent en vue d'obtenir la résiliation du bail pour défaut de paiement et l'expulsion du locataire.

Étape 2 : La procédure contentieuse devant le tribunal :

Ces deux cas de figure aboutissent à une procédure devant le juge des contentieux de la protection dont la date d'audience, fixée par le greffe, est fonction de la disponibilité du Tribunal. Les délais d'audiencement, déjà très disparates selon la période de l'année et la localisation du tribunal, risquent de se voir encore rallongés par le ralentissement des procédures durant la crise du coronavirus.

- Dans le premier cas, si le juge ne doit que constater la résiliation du bail par effets de la clause résolutoire pour défaut de paiement, la procédure n'en est pas nécessairement plus brève. Le locataire sollicite ainsi fréquemment des demandes de renvois afin de retarder la date des plaidoiries. Si un premier renvoi est automatiquement accordé lorsqu'il sollicite la désignation d'un avocat commis d'office, vous pouvez tenter de limiter les motifs de demandes de renvois, notamment en transmettant vos pièces le plus rapidement possible, pour ne pas permettre à votre locataire de solliciter un temps supplémentaire pour préparer son argumentaire.

De plus, le juge n'est pas tenu de constater la résiliation du contrat de bail, malgré l'expiration des délais du commandement à payer, et peut suspendre les effets de la clause résolutoire et accorder d'office des délais au locataire⁶³.

Pouvant courir jusqu'à trois ans, ces délais fonctionnent sur le même modèle que le commandement à payer : la clause de résiliation de plein droit ne peut qu'être exercée si le locataire ne parvient pas à régler sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixées par le juge.

- Dans le second cas de figure, (en l'absence d'une clause résolutoire de plein droit), le juge va examiner la situation financière du locataire afin d'apprécier si le défaut de paiement est suffisamment irréversible pour justifier la

⁶³ *Ibid*

résolution du bail et ordonner l'expulsion du locataire. Si l'appréciation et sa décision restent souveraines, la jurisprudence est toutefois relativement favorable au bailleur lorsque la dette locative est importante, comme l'a notamment énoncé la Cour d'appel de Versailles dans un très récent arrêt rendu le 18 mai 2020⁶⁴.

Étape 3 : L'exécution de l'expulsion :

Si le juge ordonne la résiliation du contrat de bail et l'expulsion du locataire, dans une ordonnance généralement rendue un à deux mois après l'audience, il vous faut ensuite la signifier à votre locataire ainsi que lui faire délivrer un commandement d'avoir à libérer les lieux par acte d'huissier.

Ce commandement, qui doit également être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au préfet, laisse courir un délai de deux mois strictement incompressibles à votre locataire préalablement à son expulsion, conformément à l'article L. 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Toutefois, votre locataire peut solliciter le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire pour se voir accorder des délais supplémentaires après la signification du commandement d'avoir à libérer les lieux. Si la durée de ces « délais de grâce » ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois et supérieure à trois ans⁶⁵, ils sont cumulatifs et viennent se combiner avec la trêve hivernale qui vient suspendre toutes les expulsions entre le 1^{er} novembre et le 31 mars de l'année suivante⁶⁶.

L'octroi de tels délais est conditionné à la prise en compte par le juge d'un certain nombre de facteurs comme la bonne ou mauvaise foi du locataire dans l'exécution de ses fonctions, ou bien les situations respectives des parties. Ces délais, outre le fait de rallonger davantage la libération du logement par le locataire, peuvent amener celui-ci à faire preuve de désobéissance en cherchant à se maintenir dans les lieux.

Il devient, dans ce cas, nécessaire de solliciter le concours du préfet pour bénéficier d'un recours à la force publique. Le représentant de l'Etat dispose d'un délai de deux mois pour répondre à cette demande et en cas de refus, ou d'absence de réponse, celui-ci engage sa responsabilité. Dans cette situation, le propriétaire est fondé à recevoir des dommages et intérêts accordés par le tribunal administratif en compensation.

⁶⁴ Cour d'appel de Versailles, 12e chambre, 18 mai 2020, n° 18/07008

⁶⁵ Article L. 412-4 Code des procédures civiles d'exécution

⁶⁶ Article L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution

Ce qu'il faut retenir !

En conclusion, la procédure pour obtenir l'expulsion d'un locataire pour impayés de loyers se révèle donc particulièrement longue et piègeuse, d'autant plus que chaque situation connaît des circonstances différentes susceptibles d'influencer la décision souveraine des juges.

Il est donc vivement conseillé aux propriétaires de solliciter l'intervention d'un avocat expérimenté et diplômé en droit immobilier afin de limiter les délais et d'éviter toute erreur de procédure qui risquerait d'alourdir encore le préjudice des impayés de loyers.

ARTICLE 4 : Maintien dans les lieux après la délivrance d'un congé ? La procédure à suivre pour pouvoir expulser un locataire !

Le bailleur propriétaire est en droit de demander à son locataire de quitter les lieux, soit en lui donnant congé, dès lors que ce congé est justifié par la reprise du bien par lui ou ses proches, la vente du logement ou un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Dès lors que le congé a été délivré au locataire dans les formes, ce dernier est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Si votre locataire se maintient dans les lieux après expiration du délai de préavis de six mois, l'issue de l'expulsion du locataire apparaît parfois évidente. Cependant, la procédure à suivre est longue et laborieuse pour le bailleur.

Voici un résumé de la procédure en vigueur en trois grandes étapes !

Sommaire :

Étape 1 : Vérifier la validité de votre congé

Étape 2 : Saisir le juge des contentieux de la protection

Étape 3 : Exécution de l'expulsion

Ce qu'il faut retenir !

Étape 1 : Vérifier la validité de votre congé :

Le droit du bailleur propriétaire à donner congé à son locataire se fonde sur l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, qui détaille ainsi la procédure à suivre et les conditions de validité du congé.

Il est alors nécessaire de respecter des conditions de fond, telles que les motifs de congé cités ci-dessus, et de forme, telles que la délivrance du congé sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception à chaque locataire, au moins six mois avant le terme du bail.

Le risque encouru en cas de non-respect des formalités est la non-validité du congé, équivalant à une absence de celui-ci. Vous risqueriez alors de ne pas pouvoir reprendre possession de votre bien avant le terme du bail.

Le [site du gouvernement](#), à jour du 3 janvier 2020, vous détaille la procédure de préavis et les formalités du congé délivré par le bailleur à respecter.

Une fois votre congé donné, un délai de préavis de six mois trouve à s'appliquer. A l'issue de ce délai, votre locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement et devient aux yeux de la loi « occupant sans droit ni titre » s'il se maintient dans les locaux loués.

C'est à partir du moment où votre locataire acquiert ce statut que vous serez en mesure de procéder à la saisine du tribunal, en vue d'obtenir l'expulsion de ce dernier.

Étape 2 : Saisir le juge des contentieux de la protection :

La réforme de l'organisation judiciaire, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020, crée le juge des contentieux de la protection, compétent en matière d'expulsion. C'est alors celui-ci, présent dans les tribunaux judiciaires et tribunaux de proximité, qu'il s'agira de saisir en vue d'obtenir gain de cause.

La date d'audience, fixée par le greffe, est fonction de la disponibilité du Tribunal. Les délais d'audiencement, déjà très disparates selon la période de l'année et la localisation du tribunal, risquent de se voir encore rallongés par le ralentissement des procédures durant la crise du coronavirus.

Il est important de savoir qu'avant toute saisine du juge des contentieux de la protection, vous devrez justifier d'une tentative de conciliation, médiation ou de convention de procédure participative.

La saisine du tribunal, judiciaire comme de proximité, se fait par requête ou par voie d'assignation. Tandis que la loi ne prévoit pas d'obligation de recours à un avocat par le demandeur pour saisir le tribunal, cette solution semble préférable, compte tenu de l'enjeu de la procédure. Celui-ci prendra alors en charge la rédaction de l'assignation, des demandes ainsi que de la plaidoirie, vous permettant de gagner un temps considérable et d'éviter des erreurs risquant de vous pénaliser durant l'audience.

Le juge des contentieux de la protection pourra alors valider votre congé, en cas de contestation de l'ex-locataire, et prononcer son expulsion. Dans le cas où celui-ci aurait cessé de payer les loyers, le juge sera également en mesure de les condamner à s'acquitter, jusqu'à la libération des lieux, d'une indemnité d'occupation, somme équivalente aux loyers. Vous pourrez aussi réclamer des dommages-intérêts dès lors que le maintien du locataire dans les lieux vous a fait subir un préjudice moral, financier ou autre.

Bien que l'interlocuteur judiciaire ne soit plus le même, la procédure d'expulsion du locataire se maintenant dans les lieux après délivrance d'un congé reste inchangée. En ce sens, un arrêt de la Cour d'appel de Paris⁶⁷, rendu le 9 juin 2020, s'est prononcé en faveur du bailleur en reconnaissant que le locataire, après délivrance d'un congé dans les formes et délais, a fortiori en cas d'impayés de loyers, était devenu occupant sans droit ni titre des locaux et devait quitter le logement.

Si cette décision témoigne de la clémence du tribunal face aux bailleurs réguliers, la décision des juges de l'espèce demeure souveraine. Il convient alors de rester prudent quant à la portée de cette décision et de solliciter l'assistance d'un avocat expérimenté en vue de garantir la restitution du logement loué. Il est aussi important de rappeler que cette décision d'appel avait à se prononcer sur un jugement rendu par un ancien Tribunal d'Instance, et non le nouveau juge des contentieux de la protection.

Étape 3 : Exécution de l'expulsion :

Une fois le jugement d'expulsion prononcé, celui-ci doit être signifié au locataire par un huissier de justice. Lorsque ce jugement est devenu définitif ou est assorti de l'exécution provisoire, l'huissier peut délivrer un commandement de quitter les lieux⁶⁸ au locataire en cas de maintien de ce dernier dans les locaux. L'expulsion pourra alors intervenir à l'expiration d'un délai de 2 mois après délivrance du commandement⁶⁹, cas où le locataire n'aurait pas quitté le logement de manière spontanée.

Il n'est pas rare néanmoins que malgré l'épuisement des moyens légaux, le locataire se maintienne dans les lieux. En tant que propriétaire bailleur, vous pourrez alors avoir recours à la force publique en vous adressant au Préfet du département dans lequel se trouve votre logement.⁷⁰

Le Préfet est tenu de vous répondre dans un délai de deux mois suivant votre demande de concours. Un refus, ou une absence de réponse, de la part du représentant de l'État pourra être contesté devant le tribunal administratif. Le refus de concours de la force publique engageant la responsabilité de l'État, il n'est pas rare que le tribunal indemnise le bailleur propriétaire en lui allouant des dommages-intérêts pour le préjudice subi du fait de l'inaction de la force publique.

Il est important de rappeler que l'expulsion avec le concours de la force publique ne pourra s'effectuer qu'en dehors de la période de trêve hivernale (1^{er} novembre d'une

⁶⁷ Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 4, 9 juin 2020, n° 19/07675.

⁶⁸ Article L. 411-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

⁶⁹ Article L. 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

⁷⁰ Article L. 412-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

année au 31 mars de l'année suivante), selon l'article L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution.

Attention ! Cette trêve hivernale est repoussée en 2020, jusqu'au 10 juillet inclus, du fait de la crise liée au coronavirus.

Les propriétaires bailleurs doivent être vigilants car le fait de contraindre une personne à quitter des locaux sans avoir obtenu le concours de la force publique est passible d'une peine d'emprisonnement de trois ans et de 30.000€ d'amende

Ce qu'il faut retenir !

En conclusion, la procédure pour obtenir l'expulsion d'un locataire se maintenant dans les lieux après délivrance d'un congé par le bailleur n'est pas simple et rapide en raison des grands principes en faveur de la protection des locataires.

Chaque situation est unique et présente des particularités susceptibles d'influencer la décision souveraine du juge des contentieux de la protection.

C'est la raison pour laquelle il est vivement conseillé aux bailleurs propriétaires de solliciter l'intervention d'un avocat expérimenté et diplômé en droit immobilier, afin de limiter les délais et d'éviter toute erreur de procédure qui risquerait d'alourdir davantage le préjudice d'un locataire refusant de libérer les lieux.

ARTICLE 5 : Comment donner congé à un locataire protégé ?

Vous souhaitez récupérer un logement que vous donnez en location ?

Par principe, l'article 15 I. de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 prévoit qu'un congé ne peut être donné que pour **trois motifs** :

- 1. Pour motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant,*
- 2. Pour reprendre le bien afin d'y vivre ou d'y faire vivre l'un de ses proches,*
- 3. Pour mettre en vente le logement.*

Si vous êtes en mesure d'invoquer l'une de ces trois raisons, soyez vigilants à un point bien particulier qui peut venir complexifier la situation. En effet, tous les locataires n'ont pas le même statut et votre locataire peut être considéré comme **un locataire protégé**.

Qu'est-ce qu'un locataire protégé ?

S'il peut être difficile de déterminer si votre locataire est un « locataire protégé », l'article 15 III. de la loi du 6 juillet 1989 vient utilement en éclairer la qualification.

Pour que votre locataire soit qualifié de « locataire protégé », il faut nécessairement qu'il remplisse **deux conditions cumulatives** :

1^{ère} condition : Être âgé de plus de 65 ans. L'âge du locataire s'apprécie, non pas au moment de la conclusion du bail, mais à la date d'échéance du contrat de bail⁷¹.

2^{ème} condition : Disposer de ressources annuelles inférieures à un plafond fixé. Le locataire protégé dispose de ressources annuelles inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement (cf. tableau ci-dessous).

⁷¹ CA Aix-en-Provence, 12 avr. 2018, n°17/13120.

Plafond des ressources 2018 à respecter en 2020

Composition du foyer	Paris et la petite couronne	Autres villes d'Ile-de-France	Autres régions
1 personne	24006 €	24006 €	20870 €
2 personnes (sans personne à charge)	35877 €	35877 €	27870 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge	47031 €	43127 €	33516 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge	56152 €	51659 €	40462 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	66809 €	61154 €	47599 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge	75177 €	68817 €	53644 €
Par personne supplémentaire	+ 8377 €	+ 7668 €	+ 5983 €

Comment calculer les ressources de votre locataire ?

Les ressources du locataire sont celles déclarées annuellement par le locataire à l'administration fiscale, avant tout abattement ou déduction pratiqués par cette administration⁷². La période qui doit être comptabilisée est la dernière année civile écoulée⁷³. Elles sont appréciées à la date de notification du congé⁷⁴.

Pour le calcul des ressources, il faut tenir compte des revenus réguliers uniquement, et non des revenus exceptionnels. Ainsi, les ressources annuelles ne sauraient comprendre les aides familiales épisodiques et ponctuelles, pécuniaires ou en nature⁷⁵, la perception d'un capital⁷⁶, les primes d'assurance vie⁷⁷ ou encore la vente de fonds commun de placement réalisée pour faire face au paiement des loyers⁷⁸.

⁷² Civ. 3^e. 18 février 1998, n°96-18.125, Bull. civ. III, n°36.

⁷³ CA Paris, 6^e ch. B, 15 mai 2003, n°2002/14146.

⁷⁴ Civ. 3^e, 10 décembre 1997, n°96-11.243, Bull. civ. III, n°220.

⁷⁵ CA Paris, 22 mai 1991

⁷⁶ CA Pau, 8 mars 1995, n°94/000757.

⁷⁷ CA Paris, 7 novembre 1996, n°05/025126.

⁷⁸ Civ. 3^e, 28 mai 1997, n°95-18.116.

NB. Avant la loi ALUR du 24 mars 2014, le bailleur ne pouvait donner librement congé à son locataire lorsque celui-ci remplissait les deux conditions suivantes :

- Être âgé de plus de 70 ans,
- Avoir des ressources annuelles inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC.

Est également qualifiable de « locataire protégé », depuis la **loi n°2015-990 du 6 août 2015 dite loi Macron**, le locataire de moins de 65 ans qui héberge au sein de son logement une personne de plus de 65 ans qui est fiscalement à sa charge et dont le montant cumulé des ressources annuelles totales des personnes demeurant dans le logement est inférieur aux plafonds sus-évoqués (**article 15 III. de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989**).

Ainsi, par principe, lorsque le locataire est qualifié de « locataire protégé » en vertu des conditions sus-évoquées, le congé délivré par le bailleur est nul. Le bail sera alors reconduit. Cependant, ce principe comporte un certain nombre de tempéraments.

Quels sont les motifs permettant toutefois de donner congé à son locataire protégé ?

Par exception, un congé peut être valablement donné au locataire protégé dans **4 hypothèses** :

1. Une proposition de relogement est effectuée par le bailleur à son locataire,
2. Le bien loué n'est pas la résidence principale du locataire,
3. Le bailleur est âgé de plus de 65 ans,
4. Le bailleur a des ressources modestes.

1) Une proposition de relogement est effectuée par le propriétaire bailleur

Le propriétaire peut donner valablement congé à un locataire protégé dès lors qu'il propose une solution de relogement à son locataire. **L'article 15 III. de la loi du 6 juillet 1989** précise, à ce titre, qu'un bailleur peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dès lors qu'est proposé au locataire protégé « *un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités (...) dans les limites géographiques prévues* ».

A ce titre, la proposition de relogement doit répondre à **deux conditions cumulatives**, à savoir :

- **Être adapté aux besoins et aux possibilités du locataire protégé** : Le logement proposé doit être adapté aux besoins personnels, professionnels et familiaux et aux possibilités du locataire. En effet, le bien proposé ne peut être trop exigu⁷⁹, inadapté à l'état de santé du locataire⁸⁰ ou bien encore inadapté à ses ressources financières⁸¹.
- **Être situé dans le même secteur géographique** : Le logement proposé doit se situer⁸² :
 - *Dans le même arrondissement, les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement si la commune est divisée en arrondissements ;*
 - *Dans le même canton, les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;*
 - *Dans les autres cas, dans la même commune ou dans une commune limitrophe sans pouvoir être éloigné de plus de 5 kilomètres.*

La proposition doit être effective. En effet, pour satisfaire à l'obligation d'offre de logement, le bailleur ne peut se contenter de communiquer à son locataire diverses offres de location figurant sur le marché locatif sans s'assurer de l'effectivité de ces offres et de l'assentiment des propriétaires de louer leurs biens au preneur évincé⁸³.

Cette offre de relogement doit impérativement intervenir **avant la fin du préavis**⁸⁴. Le bailleur qui propose 3 logements en respectant les limites légales géographiques a rempli son obligation de relogement dès lors que le locataire a refusé ces logements sans motif sérieux⁸⁵.

2) Le bien loué n'est pas la résidence principale du locataire

Il est possible, pour le bailleur, de donner congé à son locataire protégé en démontrant qu'il ne s'agit pas de sa résidence principale. Ainsi, dans un **arrêt du 15 septembre 2015**⁸⁶, la Cour de cassation a retenu que « *les dispositions protectrices de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 relatives au locataire âgé de plus de 70 ans ne s'appliquent qu'aux logements occupés à titre d'habitation principale* ».

⁷⁹ CA Paris, 15 septembre 1989, n°88/17006.

⁸⁰ CA Caen, 7 février 2002.

⁸¹ CA Pau, 8 mars 1995, n°94/000757.

⁸² Article 13 bis de la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

⁸³ CA Paris, 11 janvier 2011, n°08/14726.

⁸⁴ Civ. 3^e 2 juin 2010, n°09-66.698.

⁸⁵ CA Toulouse, 31 octobre 1995, n°125/94.

⁸⁶ Cass. Civ. 3^e. 15 septembre 2015, n°14-16.084.

3) Le propriétaire bailleur est lui-même âgé de plus de 65 ans

Le propriétaire peut donner congé pour vendre ou pour y habiter en étant dispensé de reloger le locataire s'il a plus de 65 ans à l'expiration du bail (le seuil était fixé à 60 ans avant la **loi ALUR**).

En cas d'indivision, il suffit qu'un seul des indivisaires soit âgé de plus de 65 ans pour que le congé donné à un locataire protégé soit valable⁸⁷.

4) Le propriétaire bailleur a des ressources modestes

Le propriétaire, s'il a des ressources inférieures à un plafond fixé par le ministère du logement à la date de notification du congé, peut donner congé pour vendre ou pour y habiter et est dispensé de reloger le locataire. Le bailleur doit cependant être une personne physique⁸⁸.

La règle applicable pour l'âge devrait, vraisemblablement, trouver à s'appliquer pour la condition de ressources. Ainsi, en cas de pluralité de bailleurs, il suffit que l'un d'entre eux ait des revenus situés en-deçà du seuil fixé pour être exonéré de l'obligation de proposition de relogement et pouvoir librement donner congé à un locataire protégé.

Ainsi, quand bien même il s'agirait de la résidence principale de son locataire et sans être tenu de faire une proposition de relogement, le bailleur est en droit de donner congé à son locataire protégé s'il remplit l'une seule des conditions visées en 3) et 4).

Au-delà de ces quatre motifs, la protection n'est pas applicable aux locataires dans le cadre d'une résiliation judiciaire d'un bail pour manquement du locataire protégé à ses obligations⁸⁹.

Que se passe-t-il en cas de manquement du locataire protégé à ses obligations ?

En cas de loyer impayé, le bailleur peut obtenir l'expulsion de son locataire protégé en justice. Les clauses résolutoires reçoivent donc pleine application lorsque le locataire manque à ses obligations tirées du contrat de bail, même s'il est âgé et qu'il a des ressources modestes. Cependant, lors de la procédure, il est indéniable que le juge prendra en compte la situation personnelle du locataire.

⁸⁷ Civ. 3^e, 29 avril 2009, n°08-11.513.

⁸⁸ Civ. 3^e, 7 juillet 2016, n°14-29.148 : exclusion de l'application de cette règle à une personne morale type société civile familiale

⁸⁹ Civ. 3^e. 15 octobre 2014, n°13-16.990, Bull. civ. III, n°128.

Toutefois, dans un **arrêt du 15 octobre 2014**⁹⁰ (publié au Bulletin), la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation indique, sans équivoque, que : « *les dispositions de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquant pas en cas de résiliation judiciaire du bail pour manquement du locataire à ses obligations, la cour d'appel, qui a relevé un manquement de Mme Y... à son obligation de payer le loyer a souverainement retenu, (...) que ce manquement justifiait la résiliation du bail aux torts de la locataire ;* ». La protection du locataire âgé ne s'applique donc pas en cas de résiliation du bail pour loyers impayés.

⁹⁰ Cass. Civ. 3^e. 15 octobre 2014, n°13-16.990.

ARTICLE 6 : Synthèse de la jurisprudence récente en matière d'expulsion du locataire pour impayés de loyers

Quelle est la procédure à suivre lorsqu'un propriétaire est confronté aux loyers impayés de son locataire ?

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, impose au locataire, en son article 7, le respect de certaines obligations. A titre principal, le locataire est tenu de verser le loyer attendu par le bailleur.

Or, lorsque ce dernier ne s'acquitte pas du versement du loyer à la date prévue dans le contrat de bail, le loyer doit être considéré comme étant impayé et le locataire comme ayant manqué à son obligation principale.

Avant d'engager une procédure judiciaire, il est fortement conseillé au bailleur constatant un impayé de prendre attache avec son locataire par courriel ou lettre simple afin de lui rappeler son retard et de le mettre en garde sur les risques qu'il encourt s'il continue à ne pas payer son loyer.

Si l'impayé persiste, il est préférable de mettre en demeure le locataire par courrier recommandé de verser les sommes attendues et que celui-ci éclaire la situation ; cela permettra ainsi d'éviter l'accumulation des impayés.

En cas d'échec et/ou silence et persistance du locataire, une procédure judiciaire doit être sérieusement envisagée par le bailleur afin d'une part de résilier ledit bail et d'autre part, expulser le locataire défaillant.

Le commandement de payer et l'efficacité de la clause résolutoire

Le bailleur doit adresser à son locataire un commandement de payer par huissier de justice. Cet acte a pour objectif de viser la clause résolutoire contenue dans le bail et de reconnaître la dette locative du locataire.

Plus précisément, par cette clause résolutoire, les parties conviennent, lors de la formation du contrat, que celui-ci sera résolu de plein droit en cas d'inexécution par une des parties des engagements visés par cette clause ; l'acquisition de cette clause permet donc de déroger au principe d'une intervention judiciaire et à l'appréciation des juges du fond qui pourraient rejeter la demande en résolution considérant que l'inexécution n'est pas suffisamment grave pour justifier de cette mesure.

Il est donc vivement conseillé aux propriétaires de faire insérer une clause résolutoire dans le contrat de bail !

Cependant, **l'article 4 g) de la loi du 6 juillet 1989** prévoit que la clause résolutoire se limite aux manquements suivants : défaut de paiement des loyers ou charges, défaut de versement du dépôt de garantie, défaut d'assurance, trouble de voisinage constaté par décision de justice passée en force de chose jugée. Dès que les conditions de la clause résolutoire sont réunies, que les termes sont clairs et précis, la résolution joue alors de plein droit.

Néanmoins, **l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989** rappelle que toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ne produira effet que 2 mois après un commandement de payer qui est resté infructueux.

Ainsi, le bailleur est dans l'obligation d'adresser un commandement de payer à son locataire.

A défaut de réponse positive de la part du locataire, le bailleur pourra engager une procédure judiciaire afin de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et par voie de conséquence, demander le versement des loyers impayés, résilier ledit bail en vue d'expulser le locataire défaillant.

Le Tribunal compétent constatera la régularité du commandement de payer, c'est-à-dire, veillera au respect du délai de 2 mois à compter de sa délivrance et qu'il soit conforme aux dispositions de l'article 656 du Code de procédure civile⁹¹. C'est notamment ce que rappelle la Cour d'appel d'Aix-en-Provence par arrêt en date du 13 septembre 2018.

À titre d'exemple, la Cour d'appel de Paris a considéré, dans un arrêt en date du 15 novembre 2018 que le *commandement de payer signifié au nom d'une personne n'ayant pas la qualité de bailleur est irrégulier*⁹².

En tout état de cause, le commandement doit par ailleurs viser expressément la clause résolutoire contenue dans le bail, afin que ladite clause soit réputée acquise, et que la résiliation puisse se faire de plein droit.

Néanmoins, la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire n'est pas systématique puisqu'en effet, la Cour d'appel de Bordeaux, par un arrêt en date du 22 janvier 2008, a rappelé que *l'acquisition de ladite clause pour défaut de paiement des loyers ne peut être constatée s'il existe une contestation sérieuse sur l'exécution par le bailleur de son obligation de délivrer un logement décent*⁹³.

⁹¹ Cour d'appel d'Aix-en-Provence - ch. 11 B, 13 septembre 2018, n°16/21199

⁹² Cour d'appel de Paris - Pôle 01 ch. 01, 15 novembre 2018, n°18/07172

⁹³ CA Bordeaux, 1re ch., sect. A., 22 janv. 2008, JurisData n° 2008-357412

A contrario, la Cour d'appel de Grenoble, dans un arrêt en date du 10 février 2015, a jugé que *l'inexécution du bailleur telle que l'absence de remise de quittances de loyer, défaut de régularisation annuelle des charges soulevé par le locataire afin de justifier de son manquement à l'obligation de versement du loyer ne le dispensent pas de payer ses loyers* ; l'exception d'inexécution doit être ainsi rejetée⁹⁴.

L'incidence du montant de la dette locative

Le locataire est débiteur d'une obligation de versement du loyer ; ainsi, peu importe le montant de la dette locative, cette dernière doit être due au propriétaire.

C'est dans cet esprit, que les Cours d'appel s'accordent à prononcer la résiliation d'un bail et l'expulsion du locataire défaillant sans égard pour le montant de la dette locative.

Par exemple, la Cour d'appel de Colmar a récemment prononcé la résiliation du bail et l'expulsion lorsque la dette locative s'élevait à la somme de 4 357,90 euros⁹⁵ ; un locataire ayant une dette à hauteur de 5 888, 40 euros⁹⁶ ; ou encore de 14.000 euros⁹⁷ pour la Cour d'appel de Paris.

Ces arrêts démontrent que les Cours d'appel statuent sur les seules échéances de paiement qui n'ont pas été respectées par le locataire et sur l'irrégularité des versements, plutôt que sur l'ampleur du manquement constaté.

Par ailleurs, la Cour de cassation, par un arrêt en date du 31 mai 2011, a affirmé que le commandement de payer établissant une somme supérieure au montant réel de la dette reste valable pour la partie non contestable de la dette⁹⁸.

Le bailleur face aux délais de paiement et délais de maintien dans les lieux

En vertu de l'article 1343-5 du Code civil, le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en prenant en considération les besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de 2 années, le paiement des sommes dues.

Par dérogation au principe précité, le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de 3 années au locataire en situation de régler sa dette locative.

⁹⁴ Cour d'appel de Grenoble, 10 février 2015, n°14/02788

⁹⁵ Cour d'appel de Colmar - ch. civile 03 sect. A, 8 juillet 2019, n°19/472

⁹⁶ Cour d'appel d'Aix-en-Provence - Pôle 01 ch. 02, 17 janvier 2019, n°2019/42

⁹⁷ Cour d'appel de Paris - Pôle 04 ch. 04, 15 janvier 2019, n°16/15800

⁹⁸ Cass, 3^{ème}, 31 mai 2011, n°10-17.846

En pratique, les délais de paiement ne sont pas accordés au locataire systématiquement.

A titre d'exemple, la Cour d'appel de Bordeaux a débouté un locataire de sa demande à se voir attribuer des délais de paiement au motif que, bien que le locataire ait « *entrepris certains efforts* », « *son offre consistant en des paiements de 30 euros par mois en sus du loyer courant, ne permettrait, sur 36 mois, que d'apurer moins d'un quart de la dette locative* »⁹⁹.

Dans cette veine, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, a également refusé d'accorder un délai de paiement de 36 mois à un locataire, au motif que la dette n'avait cessé d'augmenter en cours de procédure et de façon considérable, eu égard aux revenus du locataire et des délais de procédure dont il a bénéficié¹⁰⁰.

A contrario, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a accordé un délai de 36 mois pour apurer la dette à une locataire « *débitrice malheureuse et de bonne foi* »¹⁰¹, en raison de sa situation de grande précarité financière.

Néanmoins, la Cour de cassation, par un arrêt en date du 2 avril 2003, a rappelé que ne peuvent être accordées au locataire de nouveaux délais de paiement dès lors que celui-ci n'a pas respecté ceux initialement accordés par l'ordonnance de référé, passée en force de chose jugée, ayant suspendu les effets de la clause résolutoire¹⁰².

Concernant les demandes de délais de maintien dans les lieux, le juge prendra en compte « *la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé (...) la situation de famille et de fortune (...) ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement* »¹⁰³ afin de déterminer s'il y a lieu de laisser un délai supplémentaire de maintien dans le local.

Néanmoins, en pratique, un délai de 2 mois est laissé au locataire à compter de la délivrance du commandement de quitter les lieux pour que ce dernier libère le logement ; dans le cas contraire, la force publique pourrait intervenir afin d'expulser les preneurs, c'est ce qu'il ressort d'un arrêt rendu par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence, en date du 17 janvier 2019¹⁰⁴.

⁹⁹ Cour d'appel de Bordeaux - ch. civile 01, 24 mai 2018, n°17/06420

¹⁰⁰ Cour d'appel de Paris - Pôle 01 ch. 02, 31 mai 2018, n°17/18442

¹⁰¹ Cour d'appel d'Aix-en-Provence - ch. 11 B, 13 septembre 2018, n°16/21199

¹⁰² Cass, 3^{ème} civ, 2 avril 2003, Juris-Data n°2003-0018477

¹⁰³ Cour d'appel de Colmar - ch. civile 03 sect. A, 8 juillet 2019, n°19/472

¹⁰⁴ Cour d'appel d'Aix-en-Provence - Pôle 01 ch.02, 17 janvier 2019, n°2019/42

La tendance des Cours d'appel à confirmer ou rejeter les demandes d'expulsion prononcées par les tribunaux de première instance

En matière d'impayés de loyer, la tendance est à l'expulsion des locataires défaillants.

Comme rappelé précédemment, en présence d'une clause résolutoire, la Cour a pour mission de veiller à la régularité du commandement de payer et à la résiliation du bail par acquisition de la clause résolutoire dès lors que les preneurs sont défaillants dans leur obligation de payer le loyer. Dans la positive, sera prononcée la résiliation du bail et par voie de conséquence, l'expulsion du locataire défaillant.

Néanmoins, la Cour d'appel de Caen a jugé par un arrêt en date du 24 mai 2018 que *lorsque le locataire a pu s'acquitter des loyers et charges échus avant l'instance d'appel, la demande d'expulsion du bailleur sera rejetée*¹⁰⁵.

L'indemnisation du préjudice des propriétaires dû à l'occupation du local par des locataires défaillants

Lorsque le juge prononce ou confirme la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire, des sanctions financières peuvent être prononcées pour indemniser le bailleur du préjudice subi du fait de l'occupation du local par un locataire défaillant, entraînant une perte financière justifiée.

C'est dans ce contexte que peut être fixée une d'indemnité d'occupation, « à un montant égal à deux fois le loyer quotidien jusqu'à libération des lieux » ; c'est ce qu'il ressort d'un arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris en date du 15 janvier 2019¹⁰⁶.

Le locataire défaillant peut également être condamné au versement d'une astreinte par jour de retard afin que ce dernier quitte au plus vite les lieux.

Par exemple, la Cour d'appel de Paris, dans un arrêt rendu le 15 janvier 2019 précédemment cité, a prononcé l'expulsion immédiate des locataires sous astreinte définitive de 100 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement d'appel.

Dans ce prolongement, la Cour d'appel de Paris a également condamné les locataires à verser la somme de 500 euros à titre des dommages et intérêts au bailleur¹⁰⁷.

¹⁰⁵ Cour d'appel de Caen - ch. civile et commerciale 02, 24 mai 2018, n°16/01914

¹⁰⁶ Cour d'appel de Paris - Pôle 04 ch. 04, 15 janvier 2019, n°16/15800

¹⁰⁷ Cour d'appel de Paris - Pôle 04 ch.03, 15 novembre 2019, n°17/14012

Par conséquent, le locataire est tenu envers son bailleur au respect des obligations à sa charge et donc, au versement du loyer convenu et mentionné dans le contrat de bail.

Dans le cas contraire, une procédure judiciaire visant l'acquisition de la clause résolutoire pourra donc être engagée par le propriétaire.

ARTICLE 7 : Enseignements de la jurisprudence récente en matière d'expulsion du locataire pour désordres (dégradations, travaux non réalisés, etc...)

Vous constatez des désordres ou des dégradations de la part de votre locataire et souhaitez l'expulser ? Voici une synthèse des récentes jurisprudences pour vous aider à engager une telle procédure.

Conformément à **l'article 7d) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989** tendant à améliorer les rapports locatifs, le locataire est tenu de prendre à sa charge au cours du contrat de bail l'entretien courant du logement, les menues réparations et les réparations locatives définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Partant, conformément à **l'article 7c) de cette même loi**, le locataire est également tenu des dégradations et des pertes survenant pendant la durée du contrat de bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.

Il est donc tenu des réparations locatives du local, sauf si celles-ci sont dues à l'usure normale ou si ce sont des réparations incombant au bailleur. C'est au locataire que revient la charge de rapporter la preuve que les dégradations invoquées ne sont pas de son fait. Le locataire ne pourra s'exonérer de ses responsabilités que s'il rapporte en outre, que les dégradations sont dues à un cas de force majeure, une faute du bailleur, ou à l'intervention d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux.

Le locataire défaillant quant à son obligation d'entretenir le local pourra être sanctionné, soit en cours de bail, dans ce cas, le bailleur pourra ainsi invoquer une remise en état des lieux ou la résiliation judiciaire du bail, ou en fin de bail lorsque l'état des lieux de sortie sera établi.

En revanche, le locataire ne doit pas supporter les réparations qui seraient dues à la vétusté et à l'usure d'occupation normale du local.

Comment les juges caractérisent-ils les désordres et dégradations d'un local pris à bail ?

Les désordres et dégradations causés par l'absence d'entretien ou la négligence du locataire peuvent être de différentes natures et la qualification de « dégradation imputable au locataire » est laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond.

Les juges ont pu retenir la qualification de « dégradations imputables au locataire » concernant, par exemple, des dégradations dans les parties communes, des véhicules à l'état d'épave sur le parking d'une copropriété, des dégradations de la porte du local

poubelle et des boîtes aux lettres¹⁰⁸; ou encore un escalier en bois usé, une persienne cassée¹⁰⁹ ; ainsi que des infiltrations et des fissures¹¹⁰.

Il faut ajouter cependant que tous les désordres n'entraînent pas la résiliation du bail et l'expulsion du locataire. En effet, le bailleur doit justifier d'un manquement suffisamment grave du locataire à son obligation d'entretien, intervenu après sa prise de possession des lieux et ne relevant pas de l'usure d'occupation normale.

Le critère du manquement suffisamment grave du locataire à son obligation d'entretien

Lorsque les désordres sont caractérisés par le juge, ceux-ci doivent : être intervenus après la prise de possession des lieux du locataire et ne pas relever de l'usure d'occupation normale des lieux compte tenu de la durée du bail.

Le manquement à l'obligation d'entretien doit également être considéré comme « suffisamment grave » pour que soient prononcées la résiliation du bail et l'expulsion du locataire défaillant.

Des désordres intervenus après la prise de possession des lieux

C'est au bailleur que revient de prouver et ainsi rapporter la preuve que les désordres sont apparus après la prise de possession des lieux par le preneur.

De façon évidente, le bailleur ne pourrait tenir le locataire responsable de dégradations antérieures à son entrée en possession du local.

Afin de rapporter la preuve de ces désordres pendant la durée du bail, il conviendra pour le bailleur d'établir un état des lieux à l'entrée du locataire dans le local, constatant que ce dernier est délivré en bon état, conformément à l'obligation de délivrance du bailleur (articles 1719 et 1720 du Code civil : le bien doit être en bon état de réparation, et apte à remplir la destination voulue par les parties) et à son obligation de fournir un logement décent.

Les juges ont pu retenir par exemple, qu'un bailleur ne pouvant fournir un état des lieux d'entrée et de sortie en comparaison, ne rapporte pas la preuve de l'imputabilité des dégradations aux locataires¹¹¹.

¹⁰⁸ Cour d'appel de Caen, 2e chambre civile et commerciale, 20 juin 2019, n°17/01104

¹⁰⁹ Cour d'appel de Paris, pôle 4 - chambre 3, 7 février 2020, n°17/18449

¹¹⁰ Cour d'appel de Saint Denis de la Réunion, chambre civile tgi, 17 mars 2017, n°15/00873

¹¹¹ Cour d'appel de Versailles, 1ère chambre 2e section, 26 juin 2018, n°16/08923

Des désordres ne relevant pas de l'usure d'occupation normale

L'usure d'occupation normale, ou vétusté, correspond à l'usure naturelle des lieux due à un usage normal et prolongé du local. Les dégradations causées par la vétusté ne peuvent être mis à la charge du preneur. Ces dégradations devront être prises en charge par le propriétaire quand bien même elles auraient la nature de réparations locatives.

Le juge tiendra compte de l'usure d'occupation normale afin de déterminer, s'il y a lieu, le montant de l'indemnité de travaux de remise en état, à titre d'exemple, le juge a pu prendre en compte l'usure d'occupation normale d'un local pris à bail depuis quatorze ans par le preneur¹¹².

Caractérisation d'un manquement « suffisamment grave » à l'obligation d'entretien

La caractérisation d'une telle gravité relève d'une certaine subjectivité, puisqu'il est nécessaire de démontrer que le locataire a failli à son obligation d'entretien au point que la résiliation du bail et l'expulsion s'en trouvent justifiées.

Les juges ont pu rejeter de nombreuses demandes tendant à la résiliation du bail et expulsion d'un locataire pour dégradations dans le local, dès lors que le bailleur ne démontrait pas des dégradations ou un défaut d'entretien « caractérisant un manquement du locataire suffisamment grave à ses obligations pour justifier la résiliation du bail »¹¹³.

Ainsi, une attestation mentionnant que « le logement est sale et que les radiateurs sont décrochés » ne permet pas de démontrer l'existence de dégradations caractérisant un manquement du locataire suffisamment grave à ses obligations pour justifier la résiliation du bail¹¹⁴.

En revanche, les juges ont pu considérer, par appréciation souveraine, que le défaut d'entretien de l'appartement, la présence de cafards et autres insectes, la présence de débris, de nourriture avariée et en état de décomposition relevés par constat d'huissier justifiaient un manquement grave du preneur à son obligation d'entretien, et la résiliation du bail aboutissant à son expulsion¹¹⁵.

Les juges ont également prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du locataire défaillant qui avait contribué à dégrader les parties communes, laissé des véhicules à

¹¹² Cour d'appel de Montpellier, 1ère chambre c, 17 décembre 2019, n°18/00712

¹¹³ Cour d'appel de Douai, Chambre 8 section 4, 12 avril 2018, n°15/07288

¹¹⁴ Cour d'appel de Douai, 8e chambre, 15 mars 2018, n°17/01485

¹¹⁵ Cour d'appel d'Aix-en-Provence, chambre 1-8, 19 décembre 2019, n°17/19208

l'état d'épave sur le parking de la copropriété, dégradé la porte du local poubelle et des boîtes aux lettres¹¹⁶.

Enfin, les juges ont prononcé la résiliation du bail aux torts des preneurs ayant « contribué à la dégradation du bien loué » sans en avoir avisé le bailleur¹¹⁷, et étant défaillant dans l'entretien des canalisations et du système de ventilation¹¹⁸.

La tendance des Cours d'appel à confirmer ou rejeter les demandes d'expulsion prononcées par les tribunaux de première instance

En matière de baux d'habitation, on ne peut nier que la tendance est à la protection du locataire, tout comme la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, sur 19 arrêts rendus par les Cours d'appel, seules 6 arrêts ont prononcé une expulsion du locataire pour dégradations du local.

Ainsi, la Cour d'appel affiche une certaine rigidité quant à la preuve de l'imputabilité des dégradations au locataire.

En effet, elle exige souvent que le bailleur ait établi un état d'entrée des lieux et un état de sortie pour comparer l'état du local, et plus encore, un constat d'huissier avec photographies à l'appui. De façon récurrente, l'expulsion est prononcée lorsqu'est constaté un local laissé dans un état déplorable, avec des dégradations conséquentes et coûteuses.

Quant aux décisions n'ayant pas abouti à la résiliation du bail et à l'expulsion du preneur, il est à observer que la Cour d'appel reprochait au bailleur de ne pas avoir réuni de preuves suffisamment solides pour imputer les désordres aux seuls faits du locataires. Le lien d'imputabilité faisait donc défaut.

Néanmoins, suivant les faits, la Cour d'appel de Douai a considéré que les dégradations peuvent être réparées par le locataire¹¹⁹.

En toute hypothèse, le juge tente d'éviter d'expulser le locataire, et cherche des solutions de compromis : indemnité de travaux de remise en état¹²⁰, travaux de mise aux normes par le bailleur.

¹¹⁶ Cour d'appel de Caen, 2e chambre civile et commerciale, 20 juin 2019, n°17/01104

¹¹⁷ Cour d'appel de Bordeaux, 1ère chambre civile, 15 mai 2018, n°17/01049

¹¹⁸ Cour d'appel de Douai, chambre 8 section 4, 28 novembre 2019, n°19/12086

¹¹⁹ Cour d'appel de Douai, chambre 8 section 4, 12 avril 2018, n°15/07288.

¹²⁰ Cour d'appel de Montpellier, 1ère chambre c, 8 janvier 2019, n°16/06304

L'indemnisation du préjudice des bailleurs pour les désordres engendrés par le locataire sur l'immeuble loué

Lorsque le juge prononce ou confirme la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire, des sanctions financières peuvent être prononcées afin d'indemniser le bailleur du préjudice subi du fait des dégradations et du coût des travaux qui seront nécessaires pour réparer l'immeuble. On parle **d'indemnité de travaux de remise en état**¹²¹, indemnité dont le juge déduit le dépôt de garantie laissé par le preneur lors de la prise de possession des lieux.

Par ailleurs, **l'article 700 du Code de procédure civile** permet au juge d'allouer une somme à la partie à qui il a donné bon droit, par mesure d'équité. Ce sont des « frais non compris dans les dépens ».

Les jurisprudences analysées permettent d'affirmer que la somme allouée varie entre 800 à 2 000 €.

A titre d'exemple, le juge a pu allouer la somme de 2 000 € à un bailleur sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile au titre de l'instance d'appel¹²².

Dans un autre arrêt, le juge a pu condamner le locataire à verser une somme de 800 € à un bailleur sur le fondement de ce même article¹²³.

On remarque néanmoins dans un certain nombre de cas que le juge considère que l'équité commande au contraire de ne pas appliquer l'article 700 du Code de procédure civile, alors même que le locataire a défailli à son obligation d'entretien et qu'il s'est vu expulsé du local.

¹²¹ Cour d'appel de Montpellier, 1ère chambre c, 17 décembre 2019, n°18/00712

¹²² Cour d'appel de Montpellier, 1ère chambre c, 8 janvier 2019, n°16/06304

¹²³ Cour d'appel d'Aix-en-Provence, chambre 1-8, 19 décembre 2019, n°17/19208

ARTICLE 8 : Mon locataire m'interdit l'accès au logement pour réparer les désordres !

« *La fuite d'eau finit au tribunal* »¹²⁴ informait le journal Le Parisien en 2011. L'article portait sur une affaire de dégât des eaux dans laquelle le propriétaire demandait, au tribunal, l'accès au logement pour intervenir et réparer la fuite.

S'il est de coutume de penser pour le profane que les relations entre propriétaire et locataire sont toujours radieuses, cela est moins vrai dans les faits.

Dans ces divergences d'approches dont souffrent la théorie et la pratique, celle qui concerne l'accès au logement par le propriétaire en cas de dégradation est l'une des plus importantes tant elle porte sur la conservation de bien loué.

Ainsi, une question fondamentale se pose, que *faire lorsque mon locataire s'oppose à ce que j'accède au logement ?*

Pire encore, *que faire lorsque mon locataire ne répond plus et que je reste sans nouvelles ?* Car il n'y a pas de plus inquiétant que le silence, l'auteur Baptiste Beaulieu ne disait-il pas d'ailleurs, aussi paradoxale que cela puisse l'être, que « *tous les silences ne font pas le même bruit* »¹²⁵.

Les obligations générales d'accès du propriétaire au logement :

Il existe deux principaux cas dans lesquels le locataire doit permettre au propriétaire d'avoir accès au logement qu'il loue :

- ***En cas de mise en vente ou de remise en location ;***
- ***En cas de travaux.***

Ces accès sont limités par la loi aux circonstances qui l'exigent et sous certaines conditions. Cependant, si les conflits intéressent les deux hypothèses précitées, celle qui nous intéresse concerne la réalisation de travaux dans le logement alors que le locataire s'y oppose ou ne répond pas au propriétaire.

L'obligation spécifique d'accès du propriétaire en cas de travaux :

¹²⁴ Le Parisien, *La fuite d'eau finit au tribunal*, 10 juin 2011.

¹²⁵ BEAULIEU Baptiste, *Alors vous ne serez plus jamais triste*, Paris, 2015.

La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 contient un ensemble de dispositions relatives aux travaux et aménagements réalisés par le locataire.

L'article 7, e) de la loi précitée impose au locataire de subir certains travaux. Dès lors, la disposition impose au locataire de permettre l'accès aux lieux loués pour « *la préparation et l'exécution des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, des travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, des travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise en conformité des lieux avec les normes de décence* »¹²⁶.

L'article 7, e) ouvre donc l'obligation d'accès au logement à **cinq catégories de travaux** :

- *Les travaux d'amélioration dans les parties communes ou privatives de l'immeuble*¹²⁷ ;
- *Les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués*¹²⁸ ;
- *Les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux*¹²⁹ ;
- *Les travaux de mise aux normes de décence* ;
- *L'entretien des toitures et façade végétalisées.*

Cette obligation d'accès au logement est renforcée par **l'article 1724 du Code civil**. En effet, « *si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée* ».

A noter toutefois que **l'article 1724** ajoute que « *si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé* »¹³⁰. De plus, « *si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail* ».

¹²⁶ VIAL-PEDROLETTI Béatrice, « Bail d'habitation, Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, Obligations du locataire, Travaux et aménagements », sur *JurisClasseur Bail à loyer*, juillet 2019.

¹²⁷ La jurisprudence admet qu'il pourra être imposé au locataire l'accès à l'appartement loué pour le passage de canalisations destinées au fonctionnement ou à l'alimentation d'équipements communs (V° en ce sens : A. Boituzat, *Commentaire de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986* : *Journ. not.* 1987, art. 59005, p. 656).

¹²⁸ V° en ce sens Cour d'appel de Amiens, 8 octobre 2009 : *Loyers et copr.* 2010, n°3, obs. Vial-Pedroletti.

¹²⁹ V° en ce sens Civ. 3°, 9 avril 2014 : *Loyers et copr.* 2014, n°174, obs. Vial-Pedroletti.

¹³⁰ V° en ce sens Cour d'appel de Limoges, 18 novembre 2010 : *AJDI* 2011, 215.

Mais comment cela fonctionne-t-il ?

L'accès au logement doit être précédé d'une notification, envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en mains propres, par le propriétaire.

La notification doit contenir obligatoirement deux éléments : la **nature des travaux** et le **mode d'exécution** de ces travaux.

Ainsi, en cas de dégât des eaux ou toute autre dégradation du bien, le locataire a l'obligation de donner accès au logement à son propriétaire afin que ce dernier puisse intervenir et régler le problème.

Mais que faire lorsque le locataire s'y oppose ou ne répond pas ?

Dans un premier temps, le propriétaire peut mettre en demeure le locataire de lui permettre d'accéder au logement afin que puisse s'effectuer les travaux. La mise en demeure doit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dès lors, si le locataire a bien reçu la notification et la mise en demeure du propriétaire, celui-ci doit permettre l'accès au logement. Dans l'hypothèse où le locataire ne serait pas disponible, celui-ci doit mettre tout en œuvre pour faciliter l'accès du propriétaire en confiant notamment ses clés à une personne de confiance.

Dans un second temps, si la mise en demeure est infructueuse, la saisine des tribunaux s'impose.

La mise en demeure peut être infructueuse dans deux cas : lorsque le locataire s'oppose à ce que le propriétaire puisse accéder au logement ou lorsque le locataire n'y répond pas.

1. **D'abord**, la jurisprudence récente admet, en cas de refus du locataire de laisser le propriétaire exécuter les travaux, que ce dernier peut résilier le bail de location¹³¹.
2. **Ensuite**, en cas d'absence de réponse du locataire, le propriétaire doit se tourner vers une procédure d'urgence établie aux **articles 484 à 492-1 du Code de procédure civile** que l'on appelle le « référé d'heure à heure ». Cette procédure d'urgence permet d'obtenir par un juge, en quelques jours,

¹³¹ V° en ce sens Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 28 mai 2019, n°18/17517.

l'autorisation d'entrer dans le logement pour que les travaux urgents puissent s'exécuter.

A cet égard, en 2007, le juge statuant en référé a imposé au locataire de laisser exécuter des travaux de création d'une canalisation d'eaux usées créant une emprise sur sa penderie de 0,04 mètres carrés¹³².

La procédure de référé est une procédure rapide et efficace dans l'hypothèse d'un locataire qui tend à s'opposer au propriétaire qui souhaitent entrer dans le logement pour réparer les dégradations du bien.

¹³² V° en ce sens Paris, réf., 16 mars 2007 : *AJDI* 2007, 842.

ARTICLE 9 : Enseignements de la jurisprudence récente en matière d'expulsion du locataire pour trouble anormal du voisinage

Vous souhaitez expulser votre locataire pour trouble anormal de voisinage ?

Voici une synthèse de la jurisprudence récente afin de vous aider à engager une procédure d'expulsion pour trouble anormal de voisinage.

La **loi n° 2007-297 du 5 mars 2007** a ajouté un article 6-1 dans la loi du 6 juillet 1989, destiné à protéger les voisins occupant un immeuble contre les troubles de voisinage provenant des locataires.

Dans cette situation, le propriétaire de l'appartement loué se doit de mettre en œuvre les moyens dont il dispose afin de faire cesser ces troubles ; le moyen le plus absolu consiste à faire prononcer la résiliation du bail pour trouble de jouissance.

À défaut de vigilance sur ce point de la part du bailleur, ce dernier pourrait engager sa responsabilité, « sauf motif légitime » précise le texte. Ce serait le cas si le juge refuse la résiliation du bail ou accorde des délais d'expulsion qui ne permettent pas une cessation immédiate du trouble.

Néanmoins, avant de pouvoir résilier un bail pour trouble anormal de voisinage, encore faut-il que ce dernier soit reconnu par le Tribunal. Ainsi, une fois le trouble anormal de voisinage caractérisé par le juge, la résiliation du bail sera prononcée et le bailleur pourra procéder à l'expulsion.

Comment est caractérisé par les juges le trouble anormal du voisinage ?

Le trouble de voisinage doit être caractérisé par un ensemble d'éléments concordants. Toutefois, la caractérisation du trouble anormal de voisinage (nuisance sonore ; injures...) reste à l'appréciation du juge¹³³.

Une fois le trouble anormal de voisinage caractérisé, le propriétaire a l'obligation de faire cesser le trouble. À défaut, il s'expose à de potentiels sanctions juridiques.

C'est la raison pour laquelle, il est important d'observer et d'analyser jurisprudence afin de comprendre dans quels cas les juges prononcent ou non la résiliation et l'expulsion d'un locataire pour trouble anormal de voisinage.

¹³³ CA de Bordeaux, 14 janvier 2020, n° 19/01729

Les critères récurrents fixés judiciairement pour prononcer une expulsion pour le motif de trouble du voisinage

Le trouble anormal de voisinage peut être démontré, indépendamment de toute faute, par la preuve d'un préjudice causé à la victime du trouble (voisins...). Le trouble subi doit être « grave » et « continu » c'est-à-dire permanent, durable ou répétitif.

La nécessité d'un trouble « grave »

En principe, l'appréciation d'un trouble anormal de voisinage est laissée à la libre appréciation des juges du fond ; ce qui explique l'absence de critères précis.

Néanmoins, l'étude de la jurisprudence a permis d'identifier et ainsi mettre en lumière un critère important : « la gravité du trouble »¹³⁴.

Ainsi, les locataires qui se voient reprocher des manquements graves à leur obligation de **jouissance paisible** à raison de dégradations aux abords de la résidence et un usage répété de produits stupéfiants dans les lieux loués ont vu leur bail résilié et ont été sommés de quitter les lieux, à défaut, ils seront expulsés, c'est ce qu'il ressort d'un arrêt rendu par la Cour d'appel de Montpellier en date du 22 octobre 2019¹³⁵.

De plus, est considéré comme grave le caractère imprévisible et violent d'un locataire, comportement injurieux, agressif conduisant à des nuisances sonores¹³⁶.

Concernant les troubles sonores, ces derniers ont fait l'objet de nombreux débats, et désormais peuvent être mesurés – notamment par un constat d'huissier – afin d'être considérés comme graves et répréhensibles s'ils dépassent un certain seuil.

En conséquence, l'organisation d'une seule soirée un peu bruyante n'est sûrement pas suffisante pour résilier le bail d'un locataire pour ce motif, mais lorsque le trouble est anormal et grave, le juge pourra donc mettre en œuvre les moyens nécessaires afin d'exiger que l'auteur cesse son fait.

La nécessité d'un trouble récurrent

Pour vérifier le caractère anormal d'une nuisance, les tribunaux retiennent le critère de la fréquence et la durée du trouble ; celui-ci doit être continu et récurrent.

A titre d'exemple, la Cour d'appel a ainsi pu considérer qu'un locataire qui ne donne aucune suite aux mises en demeure lui reprochant des nuisances précises causés par

¹³⁴ CA de Montpellier, 21 janvier 2020, n° 18/01039

¹³⁵ CA de Montpellier, 22 octobre 2019, n° 17/05113.

¹³⁶ CA Versailles, 3 mars 2020, n°19/05828

bagarres, désordres et bruits excessifs et répétés, justifie de la résiliation du bail et au prononcé d'une éventuelle expulsion. Il est à noter que dans faits précités, le trouble n'a pas cessé même après l'assignation, puisque de nouvelles mises en demeure lui ont été adressé par le bailleur¹³⁷.

La jurisprudence est constante sur ce critère « la répétition ou la fréquence du trouble est un élément permettant de caractériser le trouble du voisinage¹³⁸ ».

Également, la fréquence et la multiplicité des réclamations et pétitions faites par des voisins auprès de la bailleuse, prouvent que les tapages diurnes et nocturnes sont persistants¹³⁹.

La jurisprudence va encore plus loin, puisqu'elle a prononcé la résiliation d'un bail lorsque les troubles n'étaient pas circonscrits dans le temps mais au contraire se produisaient de façon répétée, « occasionnant des nuisances répétées à toute heure et portant atteinte à la sécurité et au confort de base des autres occupants de l'immeuble, ils sont d'une gravité qui justifie de prononcer la résiliation du bail¹⁴⁰ ».

La nécessité du bailleur à démontrer le trouble à l'initiative de la procédure

En raison d'une matière soumise à l'appréciation des juges du fond et donc, à l'étude approfondie des faits ; afin de démontrer le caractère « anormal » du trouble, il est indispensable de prouver que le trouble allégué excède les inconvénients normaux inhérents à toute vie en société.

C'est dans ce contexte que le trouble subi doit être prouvé par le bailleur par des preuves ; c'est ce que rappelle la Cour d'appel d'Aix-en-Provence en date du 14 juin 2018 en ces termes : « Il appartient à la bailleuse d'établir que les nuisances olfactives excèdent le trouble normal du voisinage causé par le locataire »¹⁴¹.

A titre d'exemple, il est souvent nécessaire de faire appel à **un huissier afin de constater la réalité irréfutable des troubles subis**¹⁴².

Fréquemment, les tribunaux admettent les preuves suivantes :

¹³⁷ CA de Montpellier, 21 janvier 2020, n° 18/01039

¹³⁸ Caen, 27 février 2020, n° 18/01996 et CA de Montpellier, 22 octobre 2019, n° 17/05113 ; Caen, 27 février 2020, n° 18/01996 ; CA de Rouen, 14 juin 2018, n° 17/03695

¹³⁹ CA de Caen, 27 février 2020, n° 18/01996

¹⁴⁰ CA de Rouen, 14 juin 2018, n° 17/03695

¹⁴¹ CA d'Aix-en-Provence, 14 juin 2018, n° 16/05345.

¹⁴² Sur la force probante du constat d'huissier : Cour d'appel de Paris, 10 mars 2020, n° 18/15114 ; CA d'Aix-en-Provence, 13 février 2020, n° 19/10708

4. Lettres recommandées avec avis de réception échangées avec les voisins se plaignant de troubles ou le syndic ¹⁴³;
5. Témoignages ou pétitions¹⁴⁴ ;
6. Photographies datées permettant d'identifier le fautif ¹⁴⁵;
7. Constat par des agents assermentés de la mairie¹⁴⁶ ; certificats médicaux¹⁴⁷, etc.

Les tribunaux considèrent que **l'absence de démonstration et preuves par un constat d'huissier de justice, ou attestations de témoignage, conduisent à un rejet de la demande en résiliation du bail et au prononcé de l'expulsion du locataire au motif que la preuve du trouble anormal de voisinage n'était pas rapportée**¹⁴⁸.

Les critères récurrents retenus pour rejeter les demandes d'expulsion pour troubles de voisinage

Aux termes de **l'article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989**, le locataire est tenu « d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location » ; c'est au jour où elle statue que la cour d'appel doit apprécier la situation justifiant ou non la résiliation pour ce motif.

Or, il est possible qu'à date où le juge statue, le trouble a cessé ou diminué. Dans ce cas, le bailleur se trouve dans une situation délicate : le tribunal ne peut, à raison, statuer sur un trouble qui n'existe plus.

Ainsi, le bailleur doit agir dès la connaissance d'un trouble anormal de voisinage afin de le faire cesser et demander l'expulsion de son locataire.

Par ailleurs, le rejet des demandes du bailleur tendant à la résiliation du bail et par voie de conséquence à l'expulsion du locataire, est justifié par l'insuffisance de preuves rapportées par le bailleur.

A titre d'exemple, la Cour d'appel de Caen a rappelé que les « photographies de son logement ainsi qu'une attestation de son père, mentionnant les nuisances, lesquelles pièces ne suffisent pas à déterminer les faits de tapage allégués »¹⁴⁹.

¹⁴³ CA de Rouen, 14 juin 2018, n° 17/03695

¹⁴⁴ CA de Caen, 27 février 2020, n° 18/01996 ; CA Versailles, 3 mars 2020, n°19/05828

¹⁴⁵ CA de Montpellier, 21 janvier 2020, n° 18/01039 ; CA d'Aix-en-Provence, 14 juin 2018, n° 16/05345

¹⁴⁶ CA Versailles 3e ch 12 mars 2020 n°1806363.

¹⁴⁷ CA de Saint-Denis de la Réunion, 20 septembre 2019, n° 18/01042

¹⁴⁸ CA de Toulouse, 28 mars 2018, n° 16/03418.

¹⁴⁹ CA de Caen, 27 février 2020, n° 18/01996

Par ailleurs, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a jugé qu'il n'y a lieu de statuer sur les mesures d'expulsion d'un locataire si ce dernier a quitté les lieux¹⁵⁰.

La tendance de la Cour d'appel à confirmer ou non les expulsions prononcées par les tribunaux de première instance

Il ressort de l'étude de la jurisprudence, qu'en la matière, il est à observer une tendance à prononcer la résiliation du bail pour trouble anormal de voisinage.

Ainsi, sur 20 arrêts analysés, rendus par des Cours d'appel entre l'année 2018 et 2020, 12 arrêts ont prononcé une expulsion sur ce motif.

La Cour d'appel adopte une certaine souplesse s'agissant des témoignages du voisinage, puisque très récemment, par un arrêt en date du 3 mars 2020, la Cour d'appel de Versailles a estimé que la résiliation du bail et expulsion d'un locataire violent pouvait être prononcée en s'appuyant sur des témoignages ayant un « *caractère anonymes et non circonstanciés, cela compte-tenu du caractère quotidien et violent du locataire* »¹⁵¹.

Cet innovant arrêt est suivi par un arrêt en date du 10 mars 2020¹⁵², qui est venu confirmer le droit aux témoignages et pétitions anonymes puisqu'il en va de la tranquillité des locataires de l'immeuble en ce que le trouble crée un sentiment d'insécurité à un point tel que les locataires n'ont pas voulu révéler leur identité par crainte de représailles.

Par conséquent, il revient aux juges du fond de déterminer, par leur pouvoir souverain d'appréciation, si de tels témoignages anonymes sont de nature à entraîner la résiliation judiciaire du bail ou l'expulsion du locataire violent.

Concernant les arrêts ayant refusé l'expulsion, il est fréquent que le bailleur n'ait pas démontré suffisamment au tribunal ou à la Cour le caractère anormal et récurrent du trouble de voisinage¹⁵³.

L'indemnisation du préjudice des bailleurs pour le trouble subi

Lorsque la résiliation du bail est prononcée aux torts exclusifs du locataire, les juges peuvent prononcer, à leur encontre une condamnation financière afin d'indemniser le bailleur pour le trouble subi.

¹⁵⁰ CA d'Aix-en-Provence, 27 février 2020, n° 19/10512.

¹⁵¹ CA Versailles, 3 mars 2020, n°19/05828.

¹⁵² Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 4, 10 mars 2020, n° 18/15114

¹⁵³ CA de Toulouse, 24 juillet 2019, n° 19/00744

Le bailleur ne sera pas en mesure d'obtenir des dommages et intérêts lorsque « le jugement relève qu'il était largement prévenu et n'a pas pris de mesures suffisantes pour faire cesser le *trouble excessif* »¹⁵⁴.

Il en est de même lorsque l'expulsion est ordonnée, il peut être prononcé à l'encontre du locataire une indemnité financière, d'occupation à compter du prononcé de l'arrêt jusqu'à la libération complète des lieux¹⁵⁵.

Enfin, l'**article 700 du code de procédure civile**, permet au juge d'allouer par mesure d'équité une somme, versée par le perdant, à la partie qui gagne un procès. On parle de « frais non compris dans les dépens ». Cette somme au travers des récentes jurisprudences observées est comprise de 500€ à 2.000€.

Pour illustration, il a été alloué aux bailleurs indivisaires la somme de 2000 € en indemnité au titre de l'instance en appel¹⁵⁶ ;

Ou encore, dans un autre arrêt, la Cour d'appel a condamné des locataires, à payer au bailleur, la somme de 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais exposés en appel et l'a également condamné aux dépens de l'appel¹⁵⁷.

Dans ces conditions, le bailleur sera indemnisé pour le trouble subi par le locataire.

¹⁵⁴ CA de Montpellier, 10 décembre 2019, n° 17/00818 ;

¹⁵⁵ CA de Rouen, 14 juin 2018, n° 17/03695

¹⁵⁶ CA de Paris, 21 mars 2019, n° 17/00722 ; CA d'Aix-en-Provence, 27 février 2020, n° 19/10512

¹⁵⁷ CA de Bordeaux, 14 janvier 2020, n° 19/01729

ARTICLE 10 : Le préfet me refuse le concours de la force publique pour expulser mon locataire !

La procédure d'expulsion d'un locataire peut se montrer particulièrement fastidieuse, notamment lorsque ce dernier s'obstine à se maintenir dans les locaux loués malgré l'obtention d'un jugement d'expulsion à son encontre.

En effet, l'obtention d'un jugement ordonnant son expulsion, pour motif judiciaire ou bien après validation d'un congé de votre part, n'est pas toujours synonyme de résolution définitive de votre contentieux locatif : dès lors que le locataire ne libère pas les lieux de manière spontanée, il vous sera nécessaire de faire exécuter la décision judiciaire d'expulsion.

Après l'obtention d'un jugement d'expulsion et à l'expiration du délai de 2 mois après transmission par huissier du commandement à quitter les lieux délivrés¹⁵⁸, l'huissier peut tenter de procéder à l'expulsion des locataires. En cas de refus renouvelé du locataire, et étant rappelé que le fait de contraindre une personne à quitter des locaux sans avoir obtenu le concours de la force publique est passible d'une peine d'emprisonnement de trois ans et de 30.000€ d'amende¹⁵⁹, l'huissier dresse un procès-verbal de tentative d'expulsion.

En tant que propriétaire-bailleur vous êtes alors en mesure de faire appel à l'État en sollicitant le concours de la force publique pour obtenir l'expulsion forcée du locataire désobligeant. Il faut pour cela vous adresser au représentant de l'État compétent, en la personne du Préfet du département dans lequel se trouve votre logement.

Cependant, cette demande, malgré son bien-fondé évident, ne trouve pas obligatoirement de réponse favorable. En cas de refus explicite du Préfet, ou à défaut de réponse dans le délai légal de deux mois qui lui est accordé pour répondre, votre situation peut sembler complètement sans issue.

Pourtant, vous disposez de droits à faire valoir afin d'obtenir réparation du préjudice causé. De quel préjudice est-il question ? Quelles sont les démarches à effectuer ? Quels sont les délais qui trouvent à s'appliquer ? Cet article répond à ces différentes questions afin de vous sortir de l'impasse.

Pour rappel, à compter de la réception du procès-verbal de réquisition de la force publique, le Préfet dispose d'un délai de deux mois pour répondre à cette sollicitation.

¹⁵⁸ Article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution

¹⁵⁹ Article 226-4-2 du Code Pénal

En vertu de l'article R. 153-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le défaut de réponse dans le délai de deux mois équivaut à un refus.

Ce refus du concours de la force publique, explicite ou implicite, peut être justifié par des considérations sociales liées à l'âge et la situation financière et familiale de l'occupant ou bien au trouble à l'ordre public qu'entraînerait l'expulsion.

Cependant, si ce refus n'est pas justifié par l'ordre public, l'État peut voir sa responsabilité engagée. En effet, l'article L.153-1 du Code des procédures civiles d'exécution rappelle que l'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires et que son refus ouvre droit à réparation.

Quel est le préjudice duquel vous êtes en droit d'obtenir réparation ?

Le préjudice dont le bailleur propriétaire peut demander réparation correspond au montant de l'indemnité d'occupation, les charges dues par le locataire ainsi que les taxes récupérables sur l'occupant, telle que la taxe sur les ordures ménagères. Enfin, en fonction de votre situation spécifique, des éventuels dommages et intérêts peuvent être accordés eu égard au préjudice causé par le refus de concours ou encore en cas de dégradations effectuées par le locataire.

Le montant de ce préjudice est cependant calculé sur une période bien identifiée. Celui-ci commence à courir à compter du refus de l'octroi du concours de la force publique, qu'il soit explicite ou implicite (soit à l'expiration du délai de deux mois sans réponse). Il prend fin à la date à laquelle le concours de la force publique vous est accordé par le Préfet, ou bien lorsque votre locataire quitte les lieux.

De cette manière, le préjudice indemnisable par l'État correspond alors réellement à l'injustice subie par le bailleur propriétaire du fait de la carence de l'État. En effet, il ne s'agit pas là de se voir rembourser par le Trésor Public l'entièreté de la somme due par le locataire, liée à d'éventuels impayés ou aux frais engagés dans la procédure, mais bien à indemniser le préjudice relatif à la période de défaut du concours de la force publique dans la procédure d'expulsion.

Par ailleurs, dans l'éventualité où le concours de la force publique tarderait à intervenir malgré une décision favorable et si ce retard est imputable à l'administration, la responsabilité de l'État et donc le préjudice qui vous est causé reprend à compter du 15^{ème} jour après la décision octroyant le concours¹⁶⁰.

Cette période d'indemnisation peut toutefois se trouver décalé par la trêve hivernale. Si le délai de deux mois pour obtenir réponse du Préfet expire pendant cette période, du 1^{er} novembre au 31 mars, le point de départ de la période de préjudice

¹⁶⁰ Conseil d'État, 5ème et 4ème sous-sections réunies, 27 janvier 2010, n°320642

indemnisable se trouve repoussée à la fin de la trêve hivernale soit le 1^{er} avril¹⁶¹. Du fait de la crise du coronavirus, cette trêve se trouve exceptionnellement prolongée jusqu'au 10 juillet.

Bien que les opérations d'expulsion ainsi que la prise en compte des indemnités d'occupation se trouvent suspendues durant la trêve hivernale, celle-ci n'empêche pas la saisine du Préfet compétent et ne doit pas non plus vous empêcher d'avancer sur les démarches afin d'obtenir réparation.

Quelles sont les démarches à effectuer afin d'obtenir réparation de ce préjudice ?

Il existe deux formes de recours en vue d'obtenir réparation du préjudice subi par le bailleur à qui le concours de la force publique a été refusé. Le premier, le recours gracieux, est à effectuer en premier lieu et dès la réception de la décision de refus ou bien à l'expiration de délai de réponse de deux mois. Le second, le recours contentieux, entame une procédure devant le tribunal administratif et ne peut s'effectuer qu'en cas de refus explicite de la Préfecture à la demande d'indemnisation exposée lors du recours gracieux.

➤ *Le recours gracieux, étape préalable*

Le recours gracieux prend la forme d'un courrier adressé par le bailleur propriétaire au Préfet par lettre recommandée avec accusé de réception dans lequel celui-ci précise et justifie le montant de l'indemnisation réclamée.

Une fois votre recours transmis, le Préfet bénéficie d'un délai de quatre mois pour accepter votre proposition d'indemnisation ou pour vous soumettre une offre d'indemnité différente, que vous êtes en droit d'accepter ou non.

Si un accord est trouvé entre le bailleur et la Préfecture, vous procéderez ensuite à la signature d'un protocole transactionnel d'accord. Celui-ci précise le montant de l'indemnité versée par l'État au bailleur propriétaire, montant correspondant au préjudice subi par ce dernier du fait du refus de l'octroi du concours de la force publique et ainsi, l'occupation prolongée des lieux par le locataire.

Le protocole transactionnel d'accord contient également une déclaration du bailleur propriétaire par le biais de laquelle ce dernier subroge l'État dans tous ses droits et actions¹⁶² à l'encontre du locataire résistant pour le préjudice identifié ci-dessus. Vous

¹⁶¹ Article L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution

¹⁶² Conseil d'État, 5^{ème} - 4^{ème} chambres réunies, 27 juillet 2016, n°389690

ne serez alors plus en mesure de poursuivre l'occupant en justice pour les dommages subis, ayant déjà été indemnisé par le Trésor Public.

➤ ***Le recours contentieux, étape subsidiaire***

Dans l'hypothèse où le Préfet aurait opposé un refus, explicite ou implicite (en cas d'absence de réponse dans les quatre mois) à votre réclamation d'indemnisation, vous disposez d'un délai de deux mois pour saisir le tribunal administratif dans le ressort duquel se trouve le bien loué. Si l'assistance d'un avocat spécialisé dans l'ensemble de cette procédure est vivement conseillée, son recours devient obligatoire durant cette phase contentieuse.

Cette procédure de recours contentieux tend à se raréfier car l'administration donne le plus souvent une issue favorable à la demande d'indemnisation lors du recours gracieux mais reste relativement longue lorsqu'elle doit être engagée. Cependant, elle se solde presque systématiquement par la condamnation de l'État par le Tribunal administratif à verser une indemnité au bailleur ayant subi un préjudice du fait de sa carence.

En témoigne un arrêt récent rendu par la Cour administrative d'appel de Bordeaux le 18 février 2020, dans lequel les juges ont constaté le refus du concours de la force publique par l'absence de réponse du Préfet dans le délai de deux mois imparti et l'engagement de la responsabilité de l'État permettant l'indemnisation du préjudice causé au propriétaire¹⁶³.

Par ailleurs, lorsque vous remplissez les conditions d'urgence suffisantes, il vous sera possible d'exercer un recours bien plus rapide dans le cadre d'une procédure de référé-liberté pour laquelle le juge est tenu de se prononcer dans les 48 heures suivant le dépôt de votre requête¹⁶⁴.

Il sera cependant nécessaire de caractériser une atteinte grave et manifestement illégale aux droits du bailleur pour engager cette procédure. En ce sens, si ces deux conditions indispensables sont caractérisées lorsque l'occupant présente un danger pour la sécurité des habitants de l'immeuble, la perte de revenus locatifs et l'incidence d'une occupation sans droit ni titre d'une partie de l'immeuble ne sont pas considérées comme étant constitutives d'une urgence¹⁶⁵.

En conclusion, le refus du concours de la force publique pour procéder à l'expulsion d'un locataire sans droit ni titre constitue donc un obstacle supplémentaire mais pour lequel il existe des solutions de recours sensiblement favorables au bailleur.

¹⁶³ Cour administrative d'appel de Bordeaux, 3e chambre, 18 février 2020, n° 18BX00121

¹⁶⁴ Article L521-2 du Code de justice administrative

¹⁶⁵ Conseil d'État, 30 octobre 2003, n°261353

Toutefois, la décision de l'administration ainsi que l'appréciation des juges dans le cadre d'une procédure contentieuse restent souveraines, c'est pourquoi il est vivement conseillé de solliciter l'intervention d'un avocat expérimenté et spécialisé en droit de l'immobilier afin d'éviter toute erreur de procédure qui risquerait de compliquer l'indemnisation du préjudice causé par le maintien du locataire litigieux.

ARTICLE 11 : Comment s'opposer aux délais de paiement ou de maintien dans les lieux sollicités en justice par mon locataire ?

Les procédures d'expulsion d'un locataire pour motifs de non-paiement des loyers sont particulièrement longues et piégeuses. Elles nécessitent en effet de satisfaire plusieurs exigences légales et le respect d'un certain formalisme. Cependant, outre plusieurs délais incompressibles, ces procédures peuvent se voir rallonger par la sollicitation en justice de votre locataire de délais supplémentaires de paiement.

Ces délais sont problématiques selon différents points de vue : ils peuvent permettre au locataire de régler sa dette locative et ainsi résoudre le litige alors que vous souhaiteriez le départ du celui-ci ; ils peuvent, à l'inverse, aggraver la dette locative si votre locataire n'est pas en mesure de régler ses loyers alors que continue à peser sur vous les diverses charges de propriétaire. En tout état de cause, ils viennent retarder la résolution du litige et accroître les frais et les désagréments liées à une procédure judiciaire.

Si certains délais sont accordés par principe au locataire, il existe un certain nombre de réflexes utiles qui peuvent permettre au propriétaire le cas échéant de gagner du temps au cours de la procédure et de tenter ainsi de minimiser les conséquences des impayés de loyers.

Cet article propose donc de passer en revue ces différents réflexes à adopter tout en rappelant les étapes clés de la procédure d'expulsion locative devant le tribunal.

Quels sont les délais supplémentaires que peut demander mon locataire ?

La procédure devant le tribunal à l'occasion d'une demande d'expulsion du locataire ayant rompu une de ses obligations contractuelles, défaut de paiement des loyers et des charges par exemple, est toujours déterminée par le lieu de localisation du bien loué. Cette localisation, ainsi que la période de l'année, influencent grandement la date d'audience qui est fixée par le greffe. Ces délais d'audiencement risquent d'ailleurs de se voir rallongés davantage par le ralentissement conséquent des procédures durant la crise du coronavirus.

Outre ces délais que l'on pourrait qualifier de structurels, le locataire à l'encontre duquel vous saisissez le Tribunal peut solliciter des renvois afin de retarder la date des plaidoiries.

Ces recours visent à demander au juge l'octroi de délais supplémentaires, principalement dans l'optique de pouvoir rembourser sa dette locative. Ces demandes de renvois sont appréciées par le juge compétent qui va estimer si la justification fournie par le locataire est suffisante.

Cependant, un premier renvoi est systématiquement accordé au locataire lorsque celui-ci sollicite la désignation d'un avocat commis d'office aux fins de sa défense, via l'aide juridictionnelle. Cette désignation peut prendre parfois plusieurs mois et il est ainsi courant que l'affaire ne soit pas plaidée lors de la première audience, ce qui est important de prendre en considération.

De plus, **l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989** donne la possibilité au juge de suspendre les effets de la clause résolutoire, visée lors d'une procédure d'expulsion liée à un manquement à l'une des obligations contractuelles du locataire, et d'accorder d'office jusqu'à trois ans de délais si celui-ci estime que le locataire est en mesure de régler sa dette locative. S'il est évidemment possible de formuler votre opposition, la décision du juge reste souveraine au regard des circonstances de l'espèce.

Quels sont les démarches/réflexes à adopter pour limiter ces délais supplémentaires ?

Comme nous l'avons mentionné, en cas de demande de renvois, le juge apprécie la justification fournie par le locataire. Ainsi, si l'appréciation des juges est souveraine, il vous est possible d'adopter certains réflexes afin de limiter les motifs que votre locataire pourrait utiliser comme justification à un renvoi.

Tout d'abord, votre locataire pourrait solliciter un renvoi dans le cas où vous communiqueriez certaines pièces à la partie adverse dans un délai restreint par rapport à la date d'audience. Dans ce cas, il pourrait demander un renvoi afin de solliciter un temps supplémentaire pour préparer sa défense et répondre à ces nouveaux éléments. Pour cette raison, nous vous conseillons de communiquer vos pièces sans délai, si possible en même temps que l'assignation, afin que le locataire ne puisse invoquer un manquement au principe du contradictoire et demander un renvoi pour préparer son argumentaire.

Ensuite, il peut être judicieux de demander au greffe une date d'audience rapprochée. Si, comme nous l'évoquions, les délais d'audiencement sont fonction de la localisation du tribunal et de la période de l'année, vous pouvez cependant demander une date d'audience la plus proche possible et ainsi espérer d'accélérer la procédure.

Un autre réflexe à adopter devant le tribunal pouvant vous faire gagner un temps précieux est de demander au juge que la décision d'expulsion soit assortie d'une astreinte. Par ce biais, le locataire récalcitrant se trouve incité financièrement à quitter

le logement le plus rapidement possible, sous peine de devoir payer une somme d'argent croissante.

Enfin, il peut être intéressant de mentionner que si la trêve hivernale vient suspendre toutes les expulsions entre le 1^{er} novembre et le 31 mars de l'année suivante¹⁶⁶, elle ne fait pas obstacle à l'engagement d'une procédure d'expulsion devant le tribunal par un propriétaire. Ainsi, bien que l'expulsion ne puisse être effectuée durant cette période, il ne faudrait pas manquer de faire profit de ce temps pour avancer dans votre procédure judiciaire afin d'obtenir une décision au plus tôt. Toutefois, le locataire a encore la possibilité de demander au juge des délais après l'ordonnance d'expulsion.

Que faire lorsque votre locataire sollicite des délais de maintien dans les lieux malgré le prononcé d'une décision d'expulsion ?

En effet, votre locataire peut encore solliciter le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire pour se voir accorder des délais supplémentaires après la signification du commandement d'avoir à libérer les lieux.

Selon **l'article L421-3 du Code des procédures civiles d'exécution**, le juge peut ainsi accorder des délais renouvelables aux occupants des lieux habités, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation¹⁶⁷.

En vertu du Code des procédures civiles d'exécution, la durée de ces « délais de grâce » ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois et supérieure à trois ans¹⁶⁸. Ils sont toutefois cumulatifs et peuvent trouver à se combiner avec la trêve hivernale¹⁶⁹.

L'octroi de tels délais est conditionné à la prise en compte par le juge d'un certain nombre de facteurs comme la bonne ou mauvaise foi du locataire dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille, ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.

¹⁶⁶ Article L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution

¹⁶⁷ Article L412-3 du Code des procédures civiles d'exécution

¹⁶⁸ Article L. 412-4 Code des procédures civiles d'exécution

¹⁶⁹ Article L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution

Ces délais, outre le fait de rallonger davantage la libération du logement par le locataire, peuvent amener celui-ci à faire preuve de désobligeance en cherchant à se maintenir dans les lieux. Il devient alors nécessaire de solliciter le concours du préfet pour bénéficier d'un recours à la force publique, ce qui prolonge davantage la procédure contentieuse.

Afin de limiter les chances que votre locataire se voit accorder ces délais de grâce, vous pouvez garder des traces des différents échanges avec votre locataire afin de pouvoir témoigner de son éventuelle mauvaise foi dans l'obligation de ces obligations. Dans un arrêt récent, rendu le 11 février 2020, la Cour d'appel de Paris a débouté le locataire de sa demande de délais de grâce au motif que celui-ci « a fait preuve de mauvaise volonté dans l'exécution de ses obligations contractuelles »¹⁷⁰.

Par ailleurs, l'assistance d'un avocat expérimenté et diplômé en droit de l'immobilier est vivement conseillée afin que celui-ci fasse valoir au mieux vos arguments, vous permettant de limiter ainsi les délais et de récupérer votre bien dans les meilleurs délais.

En conclusion, le locataire dispose de plusieurs possibilités légales afin d'allonger la procédure contentieuse via des demandes de renvoi ou de délais. Toutefois, il existe quelques réflexes pouvant permettre aux propriétaires de limiter ces délais supplémentaires indésirables. En ce sens, l'intervention d'un avocat spécialisé peut être judicieuse afin de gagner du temps et d'éviter les erreurs de procédures qui risqueraient d'alourdir encore le préjudice causé par d'éventuels impayés de loyers et la non-disposition de votre bien.

¹⁷⁰ Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 4, 11 février 2020, n° 17/20927

FOIRE AUX QUESTIONS : Les 30 questions que se pose un propriétaire qui loue son logement !

Vous êtes propriétaire et vous rencontrez des difficultés avec votre locataire ? 30 petits conseils pratique d'avocat à connaître !

1. A partir de quel montant dois-je initier une procédure en recouvrement des loyers impayés et expulsion ?

Si vous êtes face à un locataire qui ne paie plus ses loyers depuis plusieurs mois et qui ne répond pas à vos relances. En l'absence de réponse de sa part, nous vous conseillons de vous rapprocher auprès d'un avocat spécialisé en expulsions locatives, afin d'engager une procédure judiciaire, prononcer la résiliation du contrat de bail ainsi que l'expulsion du locataire défaillant.

2. Comment expulser mon locataire rapidement ?

L'expulsion du locataire est un acte grave et doit intervenir qu'en dernier recours à l'encontre du locataire en situation d'impayés. En effet, si elle intervient trop tôt, le juge pourrait la considérer comme étant contraire au principe de l'inviolabilité du domicile et par conséquent, annuler la décision d'expulsion.

Pour expulser un locataire, vous devez être en possession d'un titre exécutoire, en application de **l'article L. 411-1 du Code des procédures civiles d'exécution**.

Un huissier de justice devra signifier au locataire un commandement de libérer les lieux, délivré au domicile de la personne menacée d'expulsion. L'expulsion par la force publique sans commandement préalable de libérer les lieux est entachée de nullité.

L'acte de commandement doit comporter un certain nombre de mentions obligatoires et doit répondre à un formalisme très stricte. C'est la raison pour laquelle il sera indispensable de vous rapprocher auprès d'un spécialiste de la matière, afin de respecter toutes les règles procédurales applicables.

En l'absence de réponse du locataire défaillant au commandement de libérer les lieux, une information au préfet sera nécessaire afin de recourir à l'intervention de la force publique.

Nous vous mettons également en garde sur le fait que **l'article L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution** interdit les expulsions locatives durant la

période de la « trêve hivernale » allant du 1^{er} novembre jusqu'au 31 mars de l'année suivante.

Ainsi, le début d'enclenchement de la procédure d'expulsion a une importance car en fonction, elle sera peut-être impossible à exécuter.

3. Comment savoir devant quel juge et tribunal assigner mon locataire ?

En application de **l'article 1227 du Code civil**, la résolution du bail doit impérativement être demandée en justice.

Le juge des référés est compétent pour constater l'acquisition d'une clause résolutoire insérée dans le contrat de bail. En revanche, en vertu d'une jurisprudence constante de la **Troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 23 novembre 1993**, il ne l'est plus lorsqu'il s'agit d'une résiliation judiciaire. Par conséquent, il faudra aller devant les juges du fond pour demander la résiliation judiciaire du contrat de bail.

Ces derniers ont un pouvoir souverain d'appréciation pour décider si les manquements du locataire sont suffisamment graves pour entraîner la résolution du contrat de bail.

En tout état de cause, la juridiction compétente est le tribunal judiciaire du ressort où se situe l'immeuble.

4. Quelles conséquences si je ne procède pas à la régularisation des charges locatives ?

En application de **l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989** tendant à améliorer les rapports locatifs, toutes les actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Concrètement, vous ne pouvez plus agir à l'encontre de votre locataire défaillant pour lui demander le versement des loyers impayés datant de plus de 3 ans.

C'est la raison pour laquelle, il faut agir vite lorsque vous êtes face à un locataire qui ne paie plus ses loyers !

5. Combien coûte une procédure d'expulsion ?

Dans une procédure d'expulsion locative, le recours à un huissier de justice est obligatoire.

Les tarifs d'un huissier de justice sont règlementés. Vous pouvez les retrouver sur le site du Service-Public.fr :

<https://www.servicepublic.fr/particuliers/vosdroits/F32973#:~:text=Expulsion,Ses%20tarifs%20sont%20r%C3%A9glement%C3%A9s.&text=Au%20del%C3%A0%20de%2015%20minutes,heure%20est%20factur%C3%A9e%2075%20euros>.

A titre d'exemple, un commandement de quitter les lieux au locataire est facturé 32,17€ et un procès-verbal d'expulsion est facturé 184,28€. En revanche, au-delà de 15 minutes, chaque demi-heure est facturée 75 euros supplémentaires.

À cela vont s'ajouter les éventuels honoraires et frais d'avocat. Le **Cabinet DEMEUYOY AVOCAT** pratique des honoraires au forfait. N'hésitez pas à nous contacter par téléphone ou mail pour connaître l'ensemble de nos honoraires.

6. Combien de temps dure une procédure d'expulsion ?

Lorsque vous êtes en présence d'un locataire qui ne paie plus ses loyers, ne tardez pas et agissez le plus rapidement possible ! En effet, les démarches administratives sont longues et la trêve hivernale peut suspendre voire retarder considérablement vos actions à l'encontre de votre locataire défaillant. Voici un résumé succinct des étapes à suivre pour expulser votre locataire :

Lorsque votre locataire ne paie plus son loyer, vous devez lui signifier par huissier un commandement de payer. Le locataire disposera alors d'un délai de 2 mois pour régler le loyer impayé. S'il ne paie pas dans le délai de 2 mois, vous devrez saisir le tribunal judiciaire pour constater la résiliation du bail et prononcer l'expulsion. Le délai ici est assez court car il est possible de saisir le juge des référés.

Une fois la décision du juge des référés prononçant l'expulsion, le locataire disposera d'un délai d'un mois pour faire appel.

Si après ce délai d'un mois, le locataire n'a toujours pas quitté les lieux et n'a pas fait appel de la décision, le propriétaire pourra faire délivrer par un huissier de justice un commandement de quitter les lieux. Le locataire disposera alors d'un nouveau délai de 2 mois pour quitter le logement.

A défaut, l'huissier pourra demander au préfet l'autorisation de recourir à la force publique. Une réponse de l'administration devra intervenir dans un nouveau délai de 2 mois.

N'oubliez pas ! : la trêve hivernale interdit les expulsions locatives dans une période allant du **1^{er} novembre au 31 mars de l'année suivante**. Par conséquent, il vous sera impossible, durant cette période, de recourir à la force publique, pour expulser votre locataire défaillant de manière effective.

7. Le préfet refuse d'accorder la force publique pour expulser mon locataire ? Que faire ?

En application de **l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution**, *l'État a l'obligation de prêter son concours à l'exécution des jugements et autres titres exécutoires. Le refus de l'État de prêter son concours ouvre droit à réparation.*

Si l'État, par l'intermédiaire du préfet, refuse de prêter le concours de la force publique pour expulser votre locataire défaillant, vous avez la possibilité d'engager la responsabilité de l'État par un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent. Vous solliciterez alors une réparation pour le préjudice subi du fait de l'inaction de l'État.

8. Pourquoi prendre un avocat ?

S'entourer d'un expert spécialisé en matière d'expulsions locatives est souvent indispensable. En effet, un avocat permettra de prendre en charge toutes les phases de la procédure, afin que la résiliation du contrat de bail voire l'expulsion se fassent dans les meilleurs délais et que vous puissiez retrouver l'usage de votre bien le plus rapidement possible.

Le droit du locataire étant particulièrement protégé en France, les conditions d'expulsions sont complexes et très encadrées. L'assistance d'un avocat est donc vivement conseillée.

De plus, bien souvent, les jugements rendus par défaut sont souvent beaucoup plus sévères que lorsqu'il y a la représentation d'un avocat à l'instance afin d'assurer votre défense.

Maitre Xavier DEMEUSOY vous propose à ce titre des honoraires au forfait. Il s'occupera alors de tout, ce qui vous soulagera considérablement dans cette procédure qui est souvent assez stressante.

9. Comment conclure un accord amiable pour faire partir mon locataire ?

Le contrat de bail étant un contrat conclu entre 2 parties (le propriétaire et le locataire), il leur sera alors toujours possible de négocier à l'amiable une modification ou une résiliation anticipée de celui-ci. Pour cela, il faut que cela soit dans l'intérêt du propriétaire et du locataire.

Pour gagner du temps et/ou pour ne pas avoir à respecter la procédure assez complexe des expulsions locatives, le propriétaire bailleur peut donc proposer un arrangement financier à son locataire pour qu'il décide de quitter son logement plus tôt. Tout arrangement à l'amiable est alors possible. Libre au locataire d'accepter ou non toute proposition d'arrangement.

10. Je n'ai pas conclu de contrat de bail avec mon locataire, puis je lui réclamer un loyer ou l'expulser ?

Théoriquement, la **loi du 6 juillet 1989** exige la conclusion d'un contrat de bail de location par écrit. Mais une location est tout à fait possible, même sans avoir signé de bail écrit. Aussi, la loi ne prévoit aucune sanction en l'absence de contrat de bail écrit.

Par conséquent, le locataire et le propriétaire disposent en principe des mêmes droits et devoirs qu'avec un contrat de bail écrit.

Le propriétaire peut donc réclamer un loyer ou entamer une procédure d'expulsion à l'encontre de son locataire. Cependant, il faudra apporter la preuve de l'existence du contrat de bail, qui sera beaucoup plus difficile à établir que s'il s'agissait d'un écrit.

11. Mon locataire peut-il héberger des gens chez lui ?

Le locataire d'un logement est tout à fait en droit d'accueillir une ou plusieurs personnes dans son hébergement à titre gratuit. Le propriétaire ne pourra pas s'y opposer par principe. En revanche, il pourra toujours reprocher au locataire un usage anormal du bien immobilier objet du contrat de bail.

Le propriétaire a uniquement comme interlocuteur le locataire avec qui il a signé le contrat de bail. Le locataire doit par conséquent user du bien normalement et conformément à son usage.

12. Mon locataire peut-il contester le congé que je lui ai délivré pour se maintenir dans les lieux ?

La **loi du 6 juillet 1989** tendant à améliorer les rapports locatifs rappelle que le congé donné par le bailleur au locataire peut être délivré lorsque le propriétaire souhaite vendre le bien, souhaite en reprendre l'usage pour y habiter ou encore après une faute commise par le locataire en cours d'exécution du bail.

Des motifs d'annulation d'un congé délivré par le bailleur existent et peuvent être soulevés par le locataire. Nous vous invitons à lire notre article « **10 motifs d'annulation d'un congé pour vente délivré par le bailleur au locataire** ».

13. Mon locataire doit-il me prévenir de sa nouvelle adresse après son départ ?

La **loi du 6 juillet 1989**, tendant à améliorer les rapports locatifs, impose au locataire, lors de l'état des lieux, d'indiquer sa nouvelle adresse au bailleur.

Cette obligation permet au propriétaire de restituer le dépôt de garantie au locataire ainsi que la régularisation des charges par exemple.

Un **décret du 30 mars 2016**, applicable dès le 1^{er} juin 2016, précise que désormais, la nouvelle adresse du locataire est une mention obligatoire à indiquer sur l'état des lieux de sortie.

A défaut de cette mention, le tribunal peut refuser au locataire sa demande de versement de dommages et intérêts en cas de retard dans la restitution du dépôt de garantie dans la mesure où le propriétaire ne pouvait matériellement pas procéder à son envoi.

14. Mon locataire a plus de 65 ans, puis-je l'expulser ?

L'**article 15-III de la loi du 6 juillet 1989** dispose que le propriétaire qui souhaite donner congé à son locataire âgé de plus de 65 ans et ayant des revenus modestes, doit lui proposer un autre logement correspondant à ses besoins.

En l'absence de cette proposition, le congé que le propriétaire aura délivré au locataire sera considéré comme nul et le contrat de bail continuera de produire ses effets.

A noter également que cette protection du « locataire âgé » est applicable aussi bien pour les locations vides que pour les locations meublées.

De plus, depuis la **loi Macron de 2015**, cette protection concerne désormais les locataires qui ont à leur charge une personne de plus de 65 ans vivant sous leur toit.

Cette disposition s'applique aux baux en cours, pour les congés délivrés après le 7 août 2015.

Nous vous invitons à lire notre article : « ... »

15. Mon locataire peut-il obtenir des délais de paiement ?

Lorsqu'il est en retard de paiement, le locataire peut bénéficier de délais de paiement :

En application de la **loi ALUR de 2014**, des délais de paiement peuvent être accordés d'office ou à la demande du locataire en difficulté. Ces délais peuvent aller jusqu'à 36 mois. C'est notamment ce que rappelle la Cour de cassation dans un avis en date du 16 février 2015.

16. Mon locataire peut-il obtenir un délai pour rester dans les lieux ?

Le jugement d'expulsion constitue le titre exécutoire sur le fondement duquel se fera l'expulsion. L'huissier procédera alors à la signification du commandement de quitter les lieux et l'expulsion pourra avoir lieu 2 mois après la notification. A ce stade, l'expulsion est acquise, le contrat de bail n'existe plus et le locataire devra quitter les lieux.

Cependant, le locataire pourra retarder l'exécution de l'expulsion en saisissant le juge de l'exécution. Ce dernier pourra accorder des délais (dont le maximum est de 3 ans), notamment si le relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

17. Que faire des meubles abandonnés par mon locataire ?

Si lorsqu'il quitte les lieux, le locataire abandonne certains meubles, le propriétaire devra saisir le juge d'instance, qui aura la charge de statuer sur leur sort.

En effet, le juge peut autoriser la vente aux enchères des meubles abandonnés.

Le produit de la vente, après déduction des frais et des éventuelles sommes dues au bailleur, est consigné auprès de la Caisse des dépôts et consignations au profit de l'ancien locataire. Ce dernier en est informé par lettre recommandée.

Cependant, les papiers personnels sont en revanche placés sous enveloppe scellée et seront conservés pendant deux ans par un huissier de justice. Après ce délai, les papiers seront détruits.

18. Mon locataire a-t-il le droit ou des raisons de cesser de payer son loyer ?

En application de **l'article 1728 du code civil**, le preneur a 2 obligations principales, user de la chose raisonnablement et conformément à la destination du local et *payer le prix du bail aux termes convenus*. Cette obligation de paiement des loyers est un élément central du contrat de bail.

Mais dans certaines circonstances, le locataire peut cesser de payer son loyer. Cette situation renvoie à une exception d'inexécution du contrat de bail. En d'autres termes, le locataire refuse d'exécuter totalement ou partiellement son obligation de payer son loyer dans la mesure où le propriétaire n'exécute pas lui-même une obligation qui lui est rattachée.

Pour que le locataire puisse légitimement refuser de payer son loyer, deux conditions doivent être réunies :

- ⇒ ***Le bien est impropre à l'usage auquel il est destiné*** : il est impossible d'y habiter ou s'il s'agit d'un bail à usage mixte, il est impossible d'y exercer sa profession. Par exemple, un locataire pourra cesser de payer son loyer lorsque le logement est devenu insalubre du fait d'une humidité importante (**CA Douai, 3^e ch., 10 janv. 2002**) ou lorsque l'occupation du local est devenue dangereuse en raison d'une installation électrique défectueuse entraînant des risques d'incendies (**CA Lyon, 8^e ch., 5 déc. 2006, n°04/08049**).
- ⇒ ***Le locataire doit avoir été autorisé en justice à ne pas payer son loyer*** : le juge donnera son autorisation au locataire s'il estime que les manquements du propriétaire justifient le refus de paiement. Par conséquent, le locataire devra s'assurer de réunir toutes les preuves nécessaires justifiant de l'impossibilité d'utilisation du local loué.

19. Mon locataire a-t-il le droit d'avoir un animal ?

En application de **l'article 10 de la loi du 9 juillet 1970** sur les rapports des bailleurs et locataires, le preneur du bail a le droit de détenir un ou plusieurs animaux

domestiques dans son logement. Cependant, le locataire doit s'assurer de la jouissance paisible des lieux et de l'immeuble. C'est lui qui sera responsable des dégâts et des troubles anormaux de voisinage causés par son animal.

En revanche, le propriétaire a la possibilité d'interdire à son locataire la détention d'un chien dangereux, si une clause de ce type est insérée dans le contrat de bail.

Lorsqu'il s'agit d'un meublé de tourisme de type AIRBNB, le propriétaire a également le droit d'interdire la présence de tout animal dans le logement, sans qu'il appartienne nécessairement à la catégorie des chiens dangereux.

20. Mon locataire est bruyant voire violent avec les voisins ! Que faire ?

En vertu de la **loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs**, le locataire est le principal responsable des troubles qu'il cause au voisinage. Cependant, le propriétaire doit engager certaines démarches auprès de son locataire pour faire cesser les nuisances. A défaut, la responsabilité du propriétaire pourra être engagée.

Le propriétaire doit avoir été mis en demeure et informé officiellement des nuisances soit par les voisins soit par le syndic de copropriété. Cette mise en demeure doit être envoyée au domicile du propriétaire par courrier recommandé avec accusé de réception. Elle devra être justifiée par des témoignages, pétitions, constat d'huissier ou par un procès-verbal (si les nuisances sonores ont été constatées par la police).

Une fois le propriétaire informé des nuisances causées par son locataire, il devra le mettre en demeure de cesser ces nuisances par un courrier recommandé avec avis de réception.

Si les résiliations malgré tout, le propriétaire pourra faire constater la résiliation du bail si le contrat de bail contient une clause de résiliation pour nuisances. A défaut, il devra demander la résiliation du bail en justice.

En revanche, si le propriétaire n'agit pas à l'encontre de son locataire alors qu'il a eu connaissance des troubles que ce dernier cause à son voisinage, les personnes se plaignant des nuisances peuvent saisir le tribunal pour engager la responsabilité du propriétaire.

21. Mon locataire peut-il percer les murs ?

Le locataire peut percer des trous pour fixer des meubles ou des tableaux. Cependant, il doit les reboucher en partant. Il peut changer le papier peint, remplacer la moquette, ou encore poser une étagère.

Cependant, le propriétaire ne peut pas exiger du locataire qu'il remette les lieux en l'état.

En revanche, le locataire ne peut pas faire installer un nouveau verrou de sécurité sans l'accord du propriétaire dans la mesure où il s'agit d'une transformation d'un équipement du logement.

22. Mon locataire a repeint l'appartement sans mon accord ! Que faire ?

En application de **l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989**, le propriétaire ne peut pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire si ceux-ci ne constituent pas une transformation du bien loué.

En revanche, le locataire devra recueillir l'accord du propriétaire pour changer la destination d'une pièce ou encore abattre un mur. En effet, cela constituerait alors des transformations du bien.

Dans un **arrêt en date du 25 octobre 2011, la Cour d'appel de Grenoble** a condamné un locataire à prendre à sa charge la réfection des murs qu'il avait lui-même repeints en rouge et vert.

En d'autres termes, un propriétaire ne peut pas s'opposer aux changements de peinture des murs effectués par le locataire, sauf si les couleurs choisies sont extravagantes et qu'elles empêchent une habitabilité normale des lieux.

23. Dois-je communiquer des quittances de loyer à mon locataire ?

En application de **l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs**, vous ou votre mandataire (à qui vous avez confié la gestion locative de votre bien) êtes tenus de transmettre une quittance de loyer au locataire qui en fait la demande.

Cependant, la délivrance d'une quittance de loyer n'est pas automatique et vous devez la remettre au locataire que s'il vous la demande. Mais dès lors que le locataire la demande et que le loyer a été acquitté, le propriétaire a l'obligation de remettre une quittance de loyer.

Cette obligation du bailleur de délivrer une quittance de loyer a un caractère d'ordre public et elle doit avoir lieu de manière gratuite. En effet, **l'article 4 de la loi de 1989** dispose qu'est réputée non écrite et sans valeur toute clause qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance de loyer.

24. Mon locataire n'est pas assuré ! Que faire ?

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 précise que le locataire doit s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. C'est la raison pour laquelle chaque année, à la date d'anniversaire du contrat de bail, le locataire doit fournir au propriétaire une attestation d'assurance du bien immobilier en location.

Si le contrat de bail contient une clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du bail pour défaut d'assurance, le propriétaire pourra l'invoquer. Cependant, le bail ne sera résilié qu'un mois après un commandement délivré par le propriétaire au locataire mais demeuré infructueux.

Une autre possibilité est également envisageable : si le locataire ne vous remet pas d'attestation s'assurance et en l'absence de réponse de sa part dans un délai d'un mois après le commandement, vous pouvez souscrire une assurance pour son compte, en répercutant la cotisation sur le montant du loyer.

25. Mon locataire ne répond pas à mes appels, mails ou courriers ! Que faire ?

Lorsque vous êtes face à un locataire qui ne vous répond plus, plusieurs procédures vous sont possibles :

- ⇒ ***L'assignation à comparaître*** : il s'agit d'un procès engagé par le propriétaire contre son locataire qui devra comparaître devant le tribunal judiciaire dans un délai de 2 à 3 mois. De plus, le propriétaire pourra demander le blocage des comptes du locataire jusqu'au prononcé du jugement.

- ⇒ ***L'ordonnance de référé*** : dans les cas où une décision rapide est nécessaire car l'urgence la commande.

Nous vous invitons à vous rapprocher de Maître Xavier DEMEUZOY afin qu'il puisse vous conseiller et vous accompagner au mieux dans ces différentes procédures.

26. Puis je entrer chez mon locataire sans lui demander l'autorisation ?

En application de **l'article 226-4 du Code pénal**, il est par principe interdit au propriétaire d'entrer dans le logement du locataire sans son autorisation. En effet, ce type de comportement constitue une violation de domicile, qui est une infraction pénale passible **d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende**.

Cependant, la loi prévoit des exceptions à cette interdiction de principe. En effet, le propriétaire peut accéder au logement en cas de réalisation de travaux. Le locataire devra lui permettre l'accès. De plus, en cas de résiliation du contrat de location, si le propriétaire souhaite faire visiter le logement, il doit pouvoir y accéder.

Toutefois, le propriétaire a l'obligation d'organiser les visites à des jours et des horaires décents. Cette condition sera par conséquent appréciée souverainement par les juges du fond.

27. Peut-on expulser de force un locataire sans passer par le Tribunal ?

Lorsque le commandement de payer s'avère inefficace, le bailleur pourra assigner par le biais d'un huissier de justice, le locataire devant le tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble. Le juge compétent prononcera alors la résiliation du bail de plein droit suivant acquisition de la clause résolutoire, et par voie de conséquence, l'expulsion du locataire défaillant.

L'assignation peut prendre 2 à 6 mois avant la date de passage devant le tribunal. Le jugement est généralement rendu 1 mois après l'audience.

De plus, depuis la **loi ALUR de 2014**, le juge peut accorder des délais de paiement au locataire en suspendant les effets de la clause résolutoire. Ces délais peuvent aller jusqu'à 36 mois. Si le locataire ne paie pas les loyers impayés ou en cours ; l'expulsion pourra alors être ordonnée.

Par conséquent, l'expulsion d'un locataire nécessite toujours une décision de justice. Par ailleurs, le propriétaire pourra également saisir le juge en référé.

<p>Nous vous invitons à lire notre rubrique relative à la procédure d'expulsion du locataire sur notre site pour en savoir plus !</p>

28. Mon locataire peut-il sous-louer mon appartement ?

En vertu de l'**article 8 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs**, lorsque le locataire souhaite sous-louer un logement vide, il doit au préalable obtenir l'accord écrit de son bailleur sur la possibilité même de sous-louer le bien ainsi que sur le montant du loyer de sous-location qui ne peut être supérieur à celui payé par le locataire principal.

La durée de la sous-location est par principe libre et le sous-locataire ne dispose d'aucun droit à l'égard du propriétaire. Ainsi, le propriétaire n'a à connaître que des relations avec son locataire principal.

ATTENTION ! Sous-louer son bien sans l'autorisation du propriétaire est dangereux ! En effet, cela peut entraîner la résiliation du contrat de bail principal. De plus, le locataire principal pourra être condamné à reverser les sous-loyers perçus au propriétaire, voire même lui verser des dommages et intérêts si un préjudice a été causé sur le bien immobilier du fait de la sous-location.

29. Puis-je refuser la caution de mon locataire ?

La **loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs** dispose qu'afin que la caution soit acceptée par le propriétaire, celle-ci doit comporter différentes pièces justificatives démontrant que celle-ci dispose de garanties financières suffisantes pour prendre en charge les éventuels impayés du locataire.

En revanche, un propriétaire ne peut pas refuser une caution aux seuls motifs que cette personne n'a pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas en France.

La rédaction de l'acte de cautionnement est une étape très importante lors de la conclusion du contrat de bail. C'est la raison pour laquelle nous vous invitons à vous rapprocher auprès d'un avocat spécialisé en droit de l'immobilier.

Maître Xavier DEMEUZOY vous reçoit lors d'un premier rendez-vous afin de faire le point sur votre situation.

30. Que faire si mon locataire n'effectue pas l'entretien de la chaudière ?

La **loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs** précise que c'est le locataire qui a l'obligation de prendre en charge l'entretien courant du logement, y compris l'entretien annuel de la chaudière.

Cependant, le contrat de bail peut prévoir que cette obligation appartient au propriétaire du logement ou que les frais seront compris dans les charges.

Guide juridique pratique du bailleur dans ses relations avec le locataire

Recueil d'articles juridiques - Juillet 2020

Fort de sa pratique, le Cabinet DEMEUZOY a intégré qu'un propriétaire n'attendait plus seulement de son avocat qu'il obtienne une expulsion en justice mais également qu'il mène et réussisse en parallèle une solution négociée de libération des lieux.

Les propriétaires bailleurs sont aujourd'hui en attente d'une expertise qui s'appuie sur une connaissance accrue de la réglementation et de la jurisprudence la plus récente.

Ce guide juridique gratuit, qui sera actualisé tous les semestres, a pour ambition d'offrir des analyses pratiques et documentées pour tout propriétaire soucieux de connaître ses droits afin de protéger au mieux son patrimoine.

Vous y trouverez des réponses aux problématiques récurrentes rencontrées par tout bailleur, à savoir notamment :

- 10 motifs pour solliciter l'expulsion d'un locataire en justice
- 10 motifs d'annulation d'un congé délivré par le bailleur au locataire
- Bailleur et loyers impayés ? La procédure à suivre pour pouvoir expulser un locataire
- Synthèse de la jurisprudence récente en matière d'expulsion du locataire pour impayés de loyers
- La marche à suivre si le Préfet vous refuse le concours de la force publique
- Les réponses à 30 questions que se pose un propriétaire qui loue son logement



Xavier DEMEUZOY, avocat au Barreau de Paris, a fondé en 2017 le premier cabinet dédié à la réglementation de la location meublée touristique de type AIRBNB.

Il est notamment auteur d'un ouvrage sur cette question.

Récompensé en avril 2020 par un trophée d'argent en droit immobilier décerné par le monde du droit et distingué en Juillet 2020 au classement leaders league en droit des baux et copropriété, Xavier DEMEUZOY intervient régulièrement dans la presse pour commenter l'actualité de cette matière.

Cabinet DEMEUZOY AVOCATS

9 rue le Tasse, 75116 PARIS

xd@demeuzoy-avocat.com / www.demeuzoy-
avocat.com

01.55.74.70.70 / 06.22.61.88.90

