



F.D.E.G.
faculté de droit, d'économie
et de gestion

Université
de Valenciennes
et du Hainaut-Cambresis

LA PROTECTION DU BAILLEUR FACE AUX IMPAYÉS DE LOYER DU LOCATAIRE

Sous la direction de M. le professeur Frank BARAT

Mandy BONIFACE

Master II Droit de l'Immobilier et de son Financement
2015-2016

SOMMAIRE

TABLES DES PRINCIPALES ABRÉVIATIONS.....	4
INTRODUCTION	6
PREMIÈRE PARTIE : LES MOYENS D'ACTION DU BAILLEUR FACE AU LOCATAIRE INDÉLICAT	17
I- La procédure amiable plus rapide et plus protectrice du bailleur	17
A- La conciliation	18
1) De particulier à particulier	18
2) L'appel au conciliateur de justice	23
B- Le recours à d'autres procédés	26
1) La médiation conventionnelle.....	27
2) La commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).....	32
II- La procédure judiciaire extrêmement longue et périlleuse	37
A- La procédure d'expulsion, recours ultime du bailleur	37
1) La mise en œuvre de la procédure d'expulsion	37
2) Les problèmes liés à la procédure d'expulsion	44
B- La procédure d'expulsion et le surendettement du locataire	48

1) L'admission du dossier de surendettement du locataire	49
2) Les effets de l'admission du dossier de surendettement du locataire à l'égard du bailleur..	52
SECONDE PARTIE: LES GARANTIES DE PAIEMENT DU BAILLEUR FACE AU LOCATAIRE.....	57
I- Une garantie prévue au contrat et exigée du locataire	57
A- Une garantie prévue par les clauses du contrat de bail	57
1) Les clauses interdites et la clause résolutoire dans le contrat de bail	58
2) Le principe de solidarité et sa présence au contrat de bail	62
B- La preuve d'un locataire fiable et solvable	66
1) La fiabilité par le dépôt de garantie	67
2) Les pièces justificatives du candidat à la location et la lutte contre la discrimination.....	72
II- Une garantie apporté par un tiers	77
A- Le cautionnement, sûreté personnelle, facultative mais non négligeable.....	77
1) La notion de cautionnement.....	78
2) Les effets du cautionnement.....	82
B- L'assurance des loyers impayés	85
1) Les différentes assurances pour prévenir des loyers impayés GLI et VISALE	85
2) Vers une solution pour une meilleure protection du bailleur face aux impayés de loyers...	92
CONCLUSION.....	97
BIBLIOGRAPHIE.....	98
REMERCIEMENTS.....	106

TABLE DES PRINCIPALES ABRÉVIATIONS

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
ALF : Allocation de logement Familiale
ALS : Allocation de Logement Sociale
ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
APAGL : Association pour l'Accès au Garanties Locative
CAF : Caisse d'allocation familiale
CCAPEX : La Commission de Coordination Des Actions de Prévention des Expulsions
UE : Union Européenne
CE : Conseil d'État
CDI : Contrat à Durée Indeterminée
CGI : Code Général des Impôts
CIL : Comités Interprofessionnels du Logement
CPC : Code de Procédure Civil
CMAP : Centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris
CV : Curriculum Vitae
DALO : Droit au Logement Opposable
ENL : Engagement National pour le Logement
FICP : Fichier National des Incidents de Remboursement des Crédits aux Particuliers
La FNAIM : Fédération Nationale de l'Immobilier
FSL : Fonds de Solidarité Pour Le Logement
GLI : Garantie des Loyers Impayés
GRL : Garantie des Risques Locatifs
GUL : Garantie Universelle des loyers

HALDE : Haute Autorité de Lutte Contre les Discriminations

HLM : Habitation à Loyer Modéré

JP : Jurisprudence

PAP : Particulier à Particulier

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PRP : Procédure de Rétablissement Personnel

RSA : Le Revenu de Solidarité Active

SCI : Société Civile Immobilière

SRU : Solidarité et au Renouvellement Urbains

TGI : Tribunal de Grande Instance

TI : Tribunal d'Instance

QPC : Question Prioritaire de Constitutionnalité

UE : Union Européenne

VISALE : Visa pour le Logement et l'Emploi

INTRODUCTION

« On estime que 2 à 3 % des loyers ne sont pas réglés en temps et en heure »¹ relate la CAF, Caisse d'Allocation Familiale, organisme qui vient en aide aux familles afin de leur permettre de payer leur loyer.² Ce chiffre, bien que minime a de grandes conséquences pour chaque propriétaire qu'il touche. En effet, le titre de propriété en immobilier ne rime pas toujours avec richesse du bailleur, ainsi, parfois ce dernier qui attend le paiement du loyer pour payer son crédit se retrouve dans une situation indécise dans laquelle il doit faire preuve de grande patience afin de récupérer, à défaut des loyers qu'il aura perdus, sa propriété.

Le droit de propriété est un droit sacré protégé tant au niveau national qu'europpéen. Sur le plan européen d'abord, la Convention Européenne des Droits de l'Homme du 4 novembre 1950 en son protocole additionnel à la Convention de Sauvegarde Des Droits de l'Homme et des libertés fondamentales énonce en son article 1 que « toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international »³. Sur le plan national ensuite, dans un premier temps, le préambule de la constitution du 4 octobre 1958 reprend la Déclaration Des droits de l'Homme et du Citoyen du 26 août 1789 qui dispose en son article 2 que « le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression »⁴ et en son article 17 que « la propriété

1 Caf.fr, « la garantie loyers impayés : bonne ou mauvaise idée ? » du 11 juin 2015 [en ligne] <https://www.caf.fr/vies-de-famille/se-loger/proprietaire/la-garantie-loyers-impayes-bonne-ou-mauvaise-idee> (consulté en mars 2016)

2 Caf.fr, « Qui sommes nous ? » <http://www.caf.fr/qui-sommes-nous/nos-missions> [en ligne] (consulté en mars 2016)

3 Article 1 du protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales [en ligne] http://www.echr.coe.int/Documents/Convention_FRA.pdf

4 Article 2 de la déclaration universelle des droit de l'homme, Legifrance.gouv.fr

étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité »⁵ et dans un second temps, le Code civil établit en son article 544 que « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements »⁶.

Ainsi, il est évident au vu de la multitude de sources législatives que le droit à la propriété est un droit fondamental pour l'homme. Cette double protection européenne et nationale garantit une protection efficace et complète de ce droit.

A l'échelle nationale, notre droit français a bien pris la mesure de l'importance du droit à la propriété en le codifiant dans son Code civil mais surtout en lui donnant une valeur constitutionnelle de par son intégration dans le préambule de la constitution de la Ve République. Selon ce dernier, le propriétaire d'un bien qui peut être immobilier va bénéficier du pouvoir de jouir des fruits qu'il récolte de son bien. Donc le propriétaire d'un immeuble peut exploiter celui-ci afin d'en tirer un revenu. C'est dans ce cadre qu'un propriétaire peut choisir de donner à bail son logement; c'est un moyen de tirer un bénéfice de son bien immobilier. Cette pratique allant dans le sens du droit à la propriété qui permet au propriétaire afin de gagner de l'argent de mettre en location son immeuble.

Concrètement, le propriétaire d'un bien immobilier va décider de louer son immeuble à une personne souhaitant se loger dans celui-ci. Un contrat de bail qui est un « contrat de louage entre un bailleur et un preneur (dans lequel) le bailleur s'engage donc moyennant un loyer que le preneur s'oblige à payer, à lui procurer un certain temps la jouissance (de son) bien » va alors être rédigé.⁷ Le bailleur qui est le propriétaire du bien va ainsi céder une part de son droit de propriété, plus précisément la jouissance de son bien. Le preneur, lui, va alors pouvoir habiter le logement et verser une contrepartie financière appelée loyer. C'est comme cela, qu'une relation va s'installer entre le propriétaire dit le bailleur et le preneur du bail dit le locataire. Ils vont être liés par un contrat venant de la volonté du propriétaire de louer son logement afin d'en tirer les fruits et générer un revenu avec cette location et de la volonté du locataire d'habiter un logement dont il n'est pas le propriétaire.

⁵ Article 17 de la déclaration universelle des droits de l'homme, Legifrance.gouv.fr

⁶ Article 544 Code civil

⁷ <http://dictionnaire-juridique.jurimodel.com/bail.html> [en ligne] (consulté en mars 2016)

Dans ce cadre, le locataire doit respecter nombres d'obligations dont les deux principales sont, selon l'article 1728 du Code civil⁸, « d'user de la chose louée raisonnablement (et) de payer le prix du bail aux termes convenus ». Ces obligations sont également reprises à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989⁹ qui les énumère de manière plus précise. En effet, il les reprend en 7 point. Ainsi, le locataire doit « user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location », c'est-à-dire qu'il doit en matière d'habitation utiliser le logement à cette fin et non par exemple à des fins professionnelles et aussi, il doit dans ce cadre ne pas nuire par exemple aux autres habitations qui peuvent l'entourer¹⁰ bien que ceci soit apprécié souverainement par les juges du fond et qu'il a été jugé qu'il faut que la nuisance présente « un caractère suffisamment grave »¹¹. Ensuite, le preneur doit toujours selon l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, « répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat (...) ». Notamment il a été jugé que « le rebouchage des trous de chevilles et l'extraction des pitons lors de la restitution des lieux, impliquant la remise en état du revêtement mural, ainsi que l'entretien des joints et la réparation d'une vitre ou de carreaux endommagés durant la location incomb(ait) au locataire »¹². Puis, il doit « prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements (...) ». Exemple: le ramonage de la cheminée une fois par an¹³. Cela dit, la loi le prévoit dans le même article, le locataire n'a pas à prendre en charge celle due à la vétusté, malfaçon ou encore vice de construction. Également, cet même article de la loi du 6 juillet 1989 prévoit qu'il doit laisser le propriétaire faire les « travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, (...) travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux » et ce dont il a l'obligation de faire. Pour les travaux de performance énergétique, il a été juger que le preneur devait laisser la possibilité au bailleur de les faire et ce même si ces derniers n'avaient pas un « caractère urgent »¹⁴. Par contre, il peut s'opposer aux travaux

8 Article 1728 du Code civil, Legifrance.gouv.fr

9 Loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

10 www.neujanicki.com, Cabinet Neu-Janicki Avocat, « Responsabilité du locataire du fait de l'agissement de ses enfants » Colmar 27sept.2006, JCP 2007. IV. 1695 http://www.neujanicki.com/spip.php?page=spipdf&spipdf=spipdf_article&id_article=101&nom_fichier=article_101 (consulté en août 2016)

11 Note sous : « Bail (Obligations du preneur) - Septembre 2015 », Civ. 3e, 10 nov. 2009, no 08-21.874, Dalloz.

12 Note sous : « PREMIÈRE PARTIE BAUX – Loi no 89-462 du 6 juillet 1989 – Art. 7 », Paris, 9 mars 2010: AJDI 2010. 731, Dalloz.

13 GALLET, note sous : « PREMIÈRE PARTIE BAUX – Loi no 89-462 du 6 juillet 1989 – Art. 7 », TI Laon, 6 mars 1995: JCP N 1996. II. 311, Dalloz.

14 AGOSTINI FX., « Actualité jurisprudentiel des baux d'habitations » Cass. 3e civ., 9 avr. 2014, no 12-35.313, FS-D, Lamyline.fr Droit et Patrimoine – 2015

d'amélioration,¹⁵ notamment si le bailleur veut remplacer la baignoire par la douche car un « tel remplacement n'(est) nécessaire ni à l'entretien normal des locaux loués, ni à l'amélioration de leur performance énergétique, ni pour garantir leur caractère décent »¹⁶. Encore, il doit avoir l'accord du bailleur s'il souhaite transformer la maison. En effet, le locataire ne peut pas abattre un mur pour agrandir le séjour,¹⁷ sinon il va devoir remettre en état le logement à la fin du bail si le bailleur n'accepte pas les travaux qui ont été effectués¹⁸. Il a été jugé que le bail ne peut être résilié dans ce cas si ça ne met pas en péril la sécurité du local¹⁹ mais cela vaut aussi pour le logement. De plus, l'article 7 précité prévoit qu'il doit « s'assurer contre les risques locatifs » et en justifié. S'il ne le fait pas, il prévoit aussi que le bailleur va pouvoir souscrire à une assurance pour lui à ses frais mais il a été aussi juger que le propriétaire doit laisser au locataire « un délai raisonnable pour fournir les justifications requises »²⁰. Enfin et surtout, la loi de 1989 prévoit l'obligation pour le preneur de payer son loyer. S'il ne le fait pas le bailleur va pouvoir procéder à la résiliation du bail et à son expulsion, soit en procédant à une résiliation judiciaire ou soit en faisant valoir sa clause résolutoire. En effet, en cas de non paiement, le bailleur peut avoir prévu une clause résiliant de plein droit le contrat²¹. Dans ce cas de figure, c'est-à-dire, si le bailleur a réussi à obtenir l'expulsion du locataire ou si le bailleur ne souhaite pas renouveler le bail et que le locataire ne souhaite pas partir, on ne parle plus de loyer mais d'indemnité d'occupation qui doit être payée au même titre que ce dernier.

Par ailleurs, concernant le loyer, si le locataire respecte son obligation principale qui est de le payer, ce dernier peut l'être chaque mois à la demande du locataire.²² Habituellement le loyer est donc une somme d'argent mais les parties peuvent prévoir autre chose comme par exemple des travaux que le locataire ferait dans le logement²³. Dans tous les cas, lorsque c'est une somme, ça peut être un chèque, bien qu'il a été jugé qu'il ne vaudra libération de la dette pour

15 Notes sous : « PREMIÈRE PARTIE BAUX – Loi no 89-462 du 6 juillet 1989 – Art. 7 », Civ. 3e, 5 mai 2004: Bull. civ. III, no 89; D. 2004, Dalloz.

16 VIAL PEDROLETTI, note sous : « PREMIÈRE PARTIE BAUX – Loi no 89-462 du 6 juillet 1989 – Art. 7 », Colmar, 23 févr. 2015: Loyers et copr. 2015, no 110, Dalloz.

17 VIAL PEDROLETTI, note sous « PREMIÈRE PARTIE BAUX – Loi no 89-462 du 6 juillet 1989 – Art. 7 » Paris, 5 janv. 2010 Loyers et copr. 2010, no 98, obs, Dalloz.

18 Note sous « PREMIÈRE PARTIE BAUX – Loi no 89-462 du 6 juillet 1989 – Art. 7 » Paris, 22 mai 1996 Loyers et copr. 1996, no 384, Dalloz.

19 VIAL PEDROLETTI, note sous « PREMIÈRE PARTIE BAUX – Loi no 89-462 du 6 juillet 1989 – Art. 7 » 11 sept. 2008: Loyers et copr. 2009, no 8, Dalloz.

20 Note sous « PREMIÈRE PARTIE BAUX – Loi no 89-462 du 6 juillet 1989 – Art. 7 » Paris, 21 oct. 1987: Rev. Loyers 1988, Dalloz.

21 Article 24 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr.

22 Article 7 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

le preneur que lors de son encaissement²⁴. Ensuite, il est prévu au terme de l'article 1247 du Code civil que cette « obligation est quérable »²⁵ donc, à priori, c'est au propriétaire qui souhaite obtenir le paiement de son loyer d'aller le chercher auprès du locataire. Par rapport à ceci, il a été jugé que ce n'est pas parce que le bailleur ne vient pas le chercher que le locataire n'a pas à payer son loyer²⁶. Aussi il n'est pas « tenu en personne d'aller (le) chercher »²⁷, un mandataire peut y aller à sa place et le percevoir²⁸. En tout cas, ceci n'est pas absolu, si les partis le souhaitent la jurisprudence a admis qu'ils peuvent prévoir une autre pratique pour ce versement²⁹. Dans les faits, il est courant que les parties prévoient ceci par virement automatique. Cela dit, il faut que ce soit prévu par les deux parties. Une clause mise en place par le bailleur et imposant cette pratique est nulle.³⁰ Enfin, pour la date du paiement, là aussi, l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le loyer doit être payé « aux termes convenus », ainsi, les parties doivent fixer une date au terme de laquelle le loyer devra être payé.

Par suite, en contrepartie de la somme payée, le propriétaire, lui, doit remettre une quittance de loyer, s'il en fait la demande mais il ne peut pas lui faire payer les frais liés à ceci³¹. Cette quittance doit faire mention selon la même source « des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit de bail et les charges », aussi, elle doit être donnée même s'il n'a été versé que partiellement la somme correspondante au loyer, simplement il faudra qu'il le fasse « en imputant les versements effectués pour chaque échéance successive »³². Lorsque le

23 VIAL PEDROLETTI B., « Locations régies par le droit commun du louage (Code civil) . - Obligations du locataire : paiement du loyer et des sommes accessoires » (CA Rouen, 1re ch., 13 nov. 1996 : JurisData n° 1996-047492 ; Loyers et copr. 1997, comm. 220), Lexisnexis.fr Fasc. 240 : BAIL D'HABITATION, mise à jour le 18 mai 2016, p 14.

24 VIAL PEDROLETTI B., « Locations régies par le droit commun du louage (Code civil) . - Obligations du locataire : paiement du loyer et des sommes accessoires » Cass. 3e civ., 1er juill. 2009, n° 07-19.446 : JurisData n° 2009-048933, Lexisnexis.fr Fasc. 240 : BAIL D'HABITATION.

25 Article 1247 du Code civil, Legifrance.gouv.fr

26 « 5593 - Époque et lieu de paiement », Cass. 3e civ., 28 juin 2000, no 98-21.911, Loyers et copr. 2001, comm. No 57, Lamyline.fr, Le Lamy droit immobilier – 2015

27 « 5593 - Époque et lieu de paiement », Cass. 3e civ., 7 juill. 1982, no 81-11.344, D. 1982, I.R., p. 506, Lamyline.fr Le Lamy droit immobilier – 2015

28 « 5593 - Époque et lieu de paiement » Cass. 3e civ., 5 mars 1997, no 95-13.539, Bull. civ. III, no 46, AJDI 1998, p. 617 Lamyline.fr Le Lamy droit immobilier - 2015

29 VIAL PEDROLETTI B., « Locations régies par le droit commun du louage (Code civil) . - Obligations du locataire : paiement du loyer et des sommes accessoires » Cass. 1re civ., 25 janv. 1961 : Bull. civ. 1961, I, n° 62, Lexisnexis.fr Fasc. 240 : BAIL D'HABITATION.

30 Article 4 loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

31 « 6019 - Obligation de payer le prix » Lamyline.fr Le Lamy droit immobilier - 2015

32 « 6019 - Obligation de payer le prix » CA Paris, 6e ch. A, 17 janv. 1995, Assaf c/ Nordman, Loyers et copr. 1995, comm. No 207, Lamyline.fr Le Lamy droit immobilier – 2015.

bailleur loue à deux personnes pacsées, elles peuvent demander à ce que celui-ci fasse mention des deux noms.³³

Par conséquent, selon la loi, le droit de propriété étant sacré, à priori, le locataire qui ne respecte pas ses obligations devrait pouvoir récupérer simplement et rapidement son bien mais, dans les faits, il n'est pas chose aisée pour le propriétaire de le récupérer et ce même si le locataire ne paye pas son loyer. Au gré des époques, des mentalités, et surtout des dispositions législatives découlant des politiques en vigueur, cette relation bailleurs/locataires a connu des évolutions et il semble désormais qu'il entre en télescopage avec d'autres droits tout aussi importants.

De nombreuses lois sont venues rééquilibrer une relation qui, au départ, était à l'avantage des propriétaires. En effet, il fut un temps où le propriétaire mettait en avant son droit à la propriété afin de prendre le dessus sur ses locataires. Il pouvait se permettre de louer des logements dans des états catastrophiques ne répondant à aucune norme de dignité et le locataire n'avait aucun moyen pour réellement se défendre. En quelque sorte, il pouvait déjà s'estimer heureux d'avoir trouvé un habitat en location. Cependant au fur et à mesure, cette relation a changé, au gré des différentes lois qui se sont succédées, le locataire s'est retrouvé en position de force.

C'est d'abord la loi du 1^{er} septembre 1948, qui va venir codifier le marché locatif privé et qui va instaurer l'Aide Personnalisée au Logement³⁴. Par suite, nombre de lois aussi importantes les unes que les autres se succèdent, notamment, parmi les plus fondatrices des relations bailleurs/locataires, on trouve en 1982, la loi Quillot qui vient définir « les droits et devoirs de chacun »³⁵, la loi Mermaz du 6 juillet 1989 qui vient améliorer « les rapports locatifs » ou encore la loi Besson du 31 mai 1990 qui vient aider les personnes les plus pauvres pour qu'ils accèdent au logement. Plus récemment, c'est la loi SRU du 13 décembre 2000 qui est venue mettre en place une véritable obligation pour le propriétaire, qui est celle de fournir un

33 « 6019 - Obligation de payer le prix » CA Paris, 6e ch. B, 13 mai 2004, Véron c/ Auteuil Investissement, Rev. loyers 2005/853, no 45, p. 33, note J.-C. Plançon) Lamyline.fr Le Lamy droit immobilier – 2015.

34 Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement Legifrance.gouv.fr

35 « L'ÉVOLUTION DES POLITIQUES DU LOGEMENT »

http://www.avdl.fr/doc_pdf/Evolution_politiques_logement.pdf, page 7, (consulté en août 2016)

logement décent à son locataire. Ce droit est assimilé au droit au logement dont dispose le locataire qui est comme le droit de propriété du bailleur reconnu au niveau international, de par l'article 25-1 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme qui dispose que « toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires³⁶ » mais aussi national, par déduction des 10^e et 11^e alinéas du préambule de la Constitution de 1946, par la loi Quillot de 1982 qui établit le droit de l'habitat comme « un droit fondamental »³⁷, la loi Mermaz de 1989, la loi Besson de 1990, la loi SRU de 2000 ou encore la loi du 5 mars 2007 qui est venue mettre en place le droit à un logement opposable (DALO) qui doit être décent³⁸. Le conseil constitutionnel l'avait déjà reconnu en 1995, il avait affirmé que « "la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle" »³⁹. Ainsi, le propriétaire est aussi dans l'obligation de remettre au locataire un logement qui est décent. La loi a prévu cet impératif à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989⁴⁰ qui renvoie au décret du 30 janvier 2002.⁴¹ Selon ce dernier, le logement doit remplir certaines conditions pour ne pas porter atteinte à la santé ou sécurité physique des locataires et doit aussi être doté de certains « éléments d'équipement et de confort »⁴². A titre d'exemple, il a été jugé que le bailleur devait remettre au locataire un logement qui permet de s'approvisionner en eau courante⁴³. Aussi, il a été jugé que les parties ne peuvent pas prévoir au contrat un loyer à prix réduit en contrepartie d'un logement dépourvu d'un appareil de chauffage⁴⁴. Si le bailleur ne respecte pas cette obligation,

36 Vie-publique.fr. « La défense du droit au logement , Le logement social. - Politiques publiques - repères – vie-publique.fr. » <http://www.vie-publique.fr/politiques-publiques/logement-social/droit-logement/> (consulté en mars 2016)

37 Senat.fr. « Le droit au logement opposable à l'épreuve des faits » <http://www.senat.fr/rap/r11-621/r11-6211.html> (consulté le 06 mars. 2016)

38 Vie-publique.fr. « La défense du droit au logement , Le logement social. - Politiques publiques - repères – vie-publique.fr. » <http://www.vie-publique.fr/politiques-publiques/logement-social/droit-logement/> (consulté en mars 2016)

39 « 208-57 - Droit au logement », Cons. const., 19 janv. 1995, no 94-359 DC, LPA 1996, no 6, p. 4, note Zitouni F, lamyline.fr Le Lamy droit des personnes et de la famille ,

40 Article 6 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

41 Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, Legifrance.gouv.fr

42 Art. 2 et 3 du Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, Legifrance.gouv.fr

43 BANGOURA N., « Une appréciation judiciaire de la délivrance au preneur d'un logement décent » (A propos de Cass. 3^{ème} civ., 15 décembre 2004) Issu de Gazette du Palais, Lextenso, 06/12/2005 - n° 340 - page 44

44 BERLAUD C., « Cass. 3^e civ., 4 juin 2014, no 13-17289, Sté dauphinoise pour l'habitat (SDH) c/ Mme X, FS-PBI (rejet pourvoi c/ CA Grenoble, 19 févr. 2013), M. Terrier, prés. – SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, SCP Waquet, Farge et Hazan, av.) Issu de Gazette du Palais, Lextenso, 26/06/2014 - n° 177 - page 22

le juge pourra réduire, voire suspendre, les loyers et la loi prévoit que cela se fera « avec ou sans consignation »⁴⁵.

A ce propos, pour échapper au paiement de leur loyer, certains se fondent sur l'article 1134 du Code civil et évoquent l'exception d'inexécution. C'est en fait l'idée selon laquelle comme le bailleur n'a pas exécuté une de ces obligations, le locataire ne paye plus son loyer. A titre d'exemple, il est souvent évoqué le fait que, comme le bailleur n'a pas remis un logement décent au locataire, celui-ci ne paye plus son loyer jusqu'à ce que ce dernier fasse les travaux nécessaires. Cela dit la jurisprudence est assez sévère avec cela et apprécie strictement les faits, elle a établi dans un arrêt rendu en 2014⁴⁶ que les impayés étaient injustifiés car « les troubles invoqués par le preneur (n'était) qu'esthétiques et qu'ils ne rend(ait) pas le logement inhabitable ». Aussi, dans un arrêt rendu en 2000, elle a considéré que pour le seul cas où le locataire peut ne pas payer son loyer dans ce cadre est lorsqu'il se trouve dans « une impossibilité totale d'utiliser les lieux loués conformément à leur destination »⁴⁷.

Malgré toutes ces lois, il a souvent été reproché au législateur un déséquilibre dans cette relation. En effet, certains estimaient que le bailleur disposait toujours de trop de liberté. A titre d'exemple, au niveau des clauses insérées dans le bail, celles-ci n'étant pas limitées, certains des propriétaires en abusaient et il était considéré que « la saisine obligatoire du juge a(vait) pour principale conséquence de décourager les locataires qui souhait(ait) contester les dispositions de leur bail »⁴⁸. Ainsi, face à cette situation la loi ALUR est venue apporter une modification importante à la loi du 6 juillet 1989 qui est la loi de référence dans les relations bailleur/locataire. Elle est « d'ordre public » et « s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur »⁴⁹ donc au bailleur privé. Parmi les grands apports de la loi ALUR, on peut citer la modification de l'article 1. Avant, ce dernier précisait que le propriétaire d'un logement ne pouvait pas pour des motifs discriminatoires qu'il énumérait ne pas louer à telle personne⁵⁰. Aujourd'hui, la loi ALUR a prévu que la liste était celle de l'article 225-1 du Code pénal. Par conséquent le bailleur qui refusait du fait de l'âge de la personne se sentait dans les

45 Art. 21-1 Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

46 CA Paris, 3e ch., 9 oct. 2014, no 13/06037, N. c/ D, Lamyline.fr, le Droit et Patrimoine – 2015 n° 275

47 DAMAS N., « Bail d'habitation et mixte : rapports locatifs individuels - Loi du 6 juillet 1989 », Dalloz, mai 2015 (actualisation : avril 2016) (Civ. 3e, 16 févr. 2000, no 98-12.435)

48 « Relation locataire-bailleur Des contrats déséquilibrés » du 21.04.08 <http://www.clcv.org/pages/relation-locataire-bailleur-des-contrats-desequilibres-21-04-08.html> (consulté le en août 2016)

49 Article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, Legifrance.fr

50 Aray A., « Les baux d'habitation dans la loi ALUR » Issu de Gazette du Palais, lextenso, 20/05/2014 - n° 140

règles car l'article 1 ne prévoyait pas que le refus ayant pour motif l'âge était discriminatoire mais aujourd'hui, ce n'est plus possible. La liste est beaucoup plus longue et donc le bailleur est moins libre. Selon la même source, elle a aussi renforcé l'obligation de louer un logement décent, établit à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. En effet, désormais la CAF a un pouvoir de contrôle du logement et s'il n'est pas décent, elle va pouvoir suspendre l'aide au logement qui dans le cadre des locations données par des bailleurs privés est soit l'ALS, allocation logement social, ALF, allocation logement familial ou plus rarement, si le bailleur a passé une convention avec l'État, L'APL, l'aide personnalisée au logement. Mais cette dernière aide est plutôt donnée au locataire des bailleurs sociaux.⁵¹ Une liste des documents pouvant être demandée au locataire a également été mise en place⁵², des ajouts de délais en faveur du locataire dans le cadre d'une expulsion ont été faits,⁵³ enfin, on peut évoquer un encadrement des loyers qui, pour le moment, ne s'applique qu'à Paris mais qui va s'étendre dans d'autres villes. Cette liste d'apports de la loi ALUR n'est évidemment pas limitée à ceci mais nous évoquerons certains d'entre eux tout au long de notre mémoire.

Parallèlement, elle a prévu pour les locataires une diminution de leur délai de préavis à 1 mois dans certains cas⁵⁴ et aussi elle protège de manière accrue le locataire âgé en prévoyant que, s'il a plus de 65 ans et que ses revenus annuels sont « inférieurs à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques »⁵⁵ sauf si le bailleur a lui-même plus de 65 ans, 60 ans avant la loi ALUR⁵⁶.

Dernièrement, c'est la loi Macron qui est venue apporter quelques rectifications à la loi ALUR. A titre d'exemple, elle est venue remplacer le terme « acquitté » de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoyait que le bailleur devait faire mention « du montant et de la date

51 CAF.fr, guide du bailleur privé 2015 <https://www.caf.fr/sites/default/files/caf/721/Documents/guide%20du%20bailleur%202015.pdf> (consulté en août 2016)

52 Article 4 loi 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

53 Aray A., « Les baux d'habitation dans la loi ALUR » Issu de Gazette du Palais , Lextenso, 20/05/2014 - n° 140

54 Aray A., « Les baux d'habitation dans la loi ALUR » Issu de Gazette du Palais – 20/05/2014, Lextenso, n° 140 et article 15 loi du 6 juillet 1989, Legifrance.fr

55 Article 25-8 II de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.fr

56 Aray A., « Les baux d'habitation dans la loi ALUR » Issu de Gazette du Palais, Lextenso, 20/05/2014 - n° 140

de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire » par le terme « appliqué » pour contrôler que le bailleur respect bien la limite de la hausse du loyer défini à l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989.⁵⁷ Aussi, nous pouvons citer la modification apportée à l'article 8-1, dans lequel il est précisé que la solidarité qui s'arrête pour le colocataire au bout des 6 mois après que son congé ait pris effet comme prévu par la loi ALUR, s'applique également pour sa caution. Nous ne citerons là encore pas toutes les modifications qu'elle a apportées puisque les plus importantes pour notre sujet seront énumérées tout au long de notre étude.

L'essentiel à retenir est qu'aujourd'hui, avec ces deux dernières lois et plus particulièrement la loi ALUR qui est l'instigatrice de toutes ces modifications dans les rapports bailleur/locataire, selon le congrès des notaires, « le législateur actuel semble clairement avoir choisi son camp en faisant du locataire la partie faible à protéger voire à surprotéger »⁵⁸. Le propriétaire a désormais l'impression de ne plus disposer de son droit de propriété et donc de son bien. Lorsque les impayés affluent, il semble que ce dernier doive patienter et depuis la loi ALUR, ces délais n'ont fait que de s'accroître. Ceci pourrait générer des frustrations et ainsi pousser le bailleur à adopter un comportement inapproprié, de ce fait, là encore, la loi ALUR s'est prévenue en ajoutant une sanction au Code pénal, à l'article 226-4-2 qui dispose que « le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du Code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende »⁵⁹. Cela est logique mais fait encore peser une nouvelle contrainte sur le bailleur. De telle sorte que l'on peut se demander comment peut-il faire pour se protéger face à un locataire indélicat ? Existe-t-il des solutions à mettre en place une fois un défaut de paiement du loyer constaté ? Les solutions juridiques sont-elles vraiment efficaces ? Le propriétaire ne doit-il pas privilégier une protection assurée dès la signature du contrat de bail ? Par quels moyens peut-il les mettre en place ? Enfin, existe-t-il des solutions encore non explorées par notre droit français ?

57 DAMAS N., « La Loi Macron et les baux d'habitation », Dalloz, AJDI 2015 p.654.

58 PERINET-MARQUET H., « la propriété immobilière, entre liberté et contraintes » issu de Defrénois, Lextenso, 30/06/2016.

59 Article 226-4-2 du code pénal, Legifrance.fr

Il semble que face à une telle situation, le bailleur n'est pas des plus démunis, celui-ci dispose de moyens d'action (1ère partie) et puis, encore mieux, il dispose également d'armes qu'il peut mettre en place avant la signature du contrat de bail afin de garantir le paiement du loyer (2ème partie).

La location de logement peut être faite par un bailleur privé ou social, à des personnes physiques ou morales mais aussi en meublé ou non meublé. Nous nous attarderons à traiter dans notre étude le cas classique du bailleur privé qui loue à une personne physique un logement non meublé soumis à la loi du 6 juillet 1989.

PREMIÈRE PARTIE: LES MOYENS D'ACTION DU BAILLEUR FACE AU LOCATAIRE INDÉLICAT

L'impayé de loyer est une situation embarrassante qui touche à la fois le bailleur et le locataire puisque d'abord, le propriétaire peut être une personne qui n'a pas forcément d'argent et qui justement loue son bien afin de bénéficier d'un minimum de revenu chaque mois et ensuite, le locataire qui ne paye pas son loyer, là aussi n'est pas forcément une personne de mauvaise foi. D'ailleurs, « La grande majorité des cas d'impayés locatifs rencontrés par les ADIL (58 %) découlent d'une baisse de ressources elle-même engendrée par un événement imprévu tel que la perte d'un emploi (31 %), un problème de santé (10 %) ou une séparation (6 %). 7 % des ménages enquêtés déclarent en outre que la dette locative est liée à une situation de surendettement, elle-même pouvant être engendrée par une baisse de ressources »⁶⁰. Ainsi, tous les préjugés doivent être abolis au profit d'une réelle analyse de la situation afin d'agir le plus efficacement possible. Il n'est pas dans l'intérêt du bailleur de s'orienter directement vers une procédure judiciaire, ni dans l'intérêt du locataire de ne pas vouloir chercher avec le propriétaire une solution amiable aux impayés (I). Par suite évidemment, si aucune solution amiable n'est envisageable ou si locataire est de mauvaise foi, là, le bailleur n'aura plus d'autre solution que de se tourner vers une expulsion judiciaire (II)

I- la procédure amiable plus rapide et plus protectrice du bailleur

Selon l'adage emprunté à Honoré de Balzac, « un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès »⁶¹. Le procès sera toujours plus long et l'arrangement amiable sera toujours plus sûr pour le bailleur si chacun respecte ses engagements. En effet, dans le cas où locataire est

60 WAGNER N., MAURY N., CHODORGE M., Anil.org.fr, « Bailleurs et locataires face à l'impayé » enquête menée d'avril à septembre 2013, auprès d'un échantillon de 4 388 bailleurs et locataires en situation, novembre 2014, d'impayé http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2014/etude_impayes.pdf

61 <http://www.juripole.fr/Citations/par-auteur/honore-de-balzac.php> (consulté en août 2016)

insolvable, la procédure judiciaire n'aboutira qu'à une expulsion sans paiement des arriérés de loyers alors que dans le cadre d'un arrangement amiable, si le bailleur fait un minimum d'efforts, il récupérera au moins une part de ses impayés. Dans tous les cas cette phase n'est pas obligatoire puisque le décret du 11 mars 2015 prévoit que « tout justiciable en application de l'article 56 et 58 du Code de procédure civile doit justifier avant toute saisine d'une juridiction civile (TGI, TI, ou JP) de "ses diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige" » mais le nouvel article 127 du Code de procédure civile indique qu'« en cas d'absence de justification, le juge "peut" proposer une mesure de conciliation ou de médiation »⁶². Cela dit si le bailleur l'envisage avec le locataire, nombre de procédés existent. La loi ALUR ayant pour but de prévenir des expulsions est même venue renforcer les pouvoirs de certains organismes. Ces derniers peuvent donc se tourner vers des solutions classiques comme la conciliation, mode beaucoup plus connu et apprécié des personnes (A) ou vers d'autres procédés moins utilisés mais tout aussi efficaces (B).

A- La conciliation

Selon l'article 1529 du Code de procédures civiles peuvent être soumis à la conciliation « " les différends relevant des juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière civile, commerciale, sociale ou rurale, sous réserve des règles spéciales à chaque matière et des dispositions particulières à chaque juridiction" »⁶³. Les parties au contrat de bail peuvent donc l'utiliser. C'est un procédé très simple et rapide. Le mieux est d'abord d'envisager une conciliation de particulier à particulier entre les parties (1) et en cas d'échec se rabattre vers un conciliateur (2).

1) De particulier à particulier

A ce stade, le locataire n'a pas payé son loyer dans les temps convenus dans le contrat de bail et le propriétaire constate cette non exécution de son obligation, mais au lieu de se ruer vers

62 COURTAU CM., Village justcie.com, « conciliation et médiation conventionnelle: solutions pour sortir de la confusion... » <http://www.village-justice.com/articles/Conciliation-mediation,19358.html> (consulté en avril 2016)

63 COURTEAU CM., Village justice.com « conciliation et médiation conventionnelle: solutions pour sortir de la confusion... » <http://www.village-justice.com/articles/Conciliation-mediation,19358.html> (consulté en avril 2016)

un litige contentieux il décide de prendre contact avec le locataire pour connaître les raisons de ce retard de paiement du loyer.

De nombreux sites spécialisés dans les rapports locatifs tel que l'Anil.fr⁶⁴, Century21.fr⁶⁵, PAP.fr⁶⁶ conseillent de préférer le règlement amiable dans un litige sur un loyer impayé mais ils suggèrent tous d'intervenir le plus vite possible, c'est-à-dire au premier retard de loyer afin de ne pas laisser perdurer une situation qui pourrait devenir catastrophique pour le bailleur.

Ainsi dans un premier temps, pour eux, il faut prendre contact avec le locataire afin de connaître la raison du retard de paiement par téléphone ou par courriel mais il ne suggère pas, en toute logique, à ce stade d'envoyer un courrier écrit afin de ne pas donner une impression de formalisation qui risquerait de rendre hostile une démarche qui se veut la plus pacifique possible. Surtout que par la suite, le locataire va donner la raison du non paiement du loyer et peut-être qu'il s'agira d'un simple oubli de sa part ou alors d'un problème financier temporaire, raisons pour lesquelles il n'y aura pas lieu à aller plus loin dans la procédure. En plus, si le locataire finit par régler sa dette immédiatement ou à une date convenue avec le bailleur, cela suffira à apaiser la relation.

Ensuite, après cette démarche, si le bailleur constate que le problème financier est plus grave qu'un simple oubli ou souci temporaire et qu'il risque de s'étaler sur une période plus ou moins longue, il est conseillé au bailleur de réaliser un échelonnement du paiement des loyers en retard⁶⁷. Cette solution n'est pas une obligation pour le propriétaire mais est intéressante car elle permet au bailleur de percevoir les sommes impayées tout en respectant les problèmes financiers de son locataire en étalant sa dette sur une période plus longue. Cette solution, appelée plan d'apurement, ne se fait pas de façon arbitraire par le bailleur, en effet ce n'est pas le but de la démarche car ici les deux parties souhaitent trouver un arrangement et garder une

64 Adil.fr « Impayés de loyer, caution, assurances et garantie » <https://www.adil79.org/index.php?id=952&MP=184-27229> (consulté en avril 2016)

65 Century21.fr, « Propriétaires bailleurs faire face aux loyers impayés » <http://www.century21.fr/edito/article/proprietaire-bailleur-comment-gerer-vos-loyers-impayes/> (consulté en avril et juin 2016)

66 CAILLOUX C., PAP.FR « Faire face aux impayés de loyers » <http://www.pap.fr/conseils/location/faire-face-aux-impayes-de-loyers/a9228> (consulté en avril 2016)

67 Century21.fr, « Propriétaires bailleurs faire face aux loyers impayés » <http://www.century21.fr/edito/article/proprietaire-bailleur-comment-gerer-vos-loyers-impayes/> (consulté en avril et juin 2016)

relation "saine". Selon le site *Ooreka*,⁶⁸ le bailleur devrait réaliser ce plan comme suit: tout d'abord leurs experts rappellent que celui-ci est « une planification de remboursement des loyers impayés, faite de commun accord entre le locataire et le propriétaire » qui « intervient après la relance des loyers impayés et avant (...) toute procédure d'expulsion ». Toujours selon eux il est intéressant car « il permet au locataire de s'organiser pour régler ses dettes (et) d'éviter un recours en justice si le plan est respecté » et au bailleur « d'éviter des frais d'huissier ou de justice très onéreux ». Ensuite concernant la mise en place pratique il est expliqué que l'on doit « tenir compte des revenus du locataire » et que « le remboursement se fera sur plusieurs mois, voire une ou deux années si les impayés sont importants et par rapport revenus aux du locataire ». Ces conseils montrent bien que cette situation doit être prise très au sérieux par le bailleur et qu'il est dans son intérêt d'agir le plus vite possible, c'est-à-dire à partir du premier retard de loyer.

En cas de non réponse ou de mauvaise foi du locataire, par exemple parce qu'il n'a pas vraiment de raison au non-paiement du loyer et manque juste de bon sens moral, il est préférable pour le bailleur de continuer dans son approche amiable pour régler le litige mais tout en étant un peu plus formel dans son approche afin que le locataire perçoive qu'il ne respecte pas une obligation essentielle du contrat de bail. Il doit ainsi adresser une mise en demeure de payer au locataire par lettre avec accusé de réception avec une déclaration au greffe qui est jointe au dossier afin de conserver une preuve écrite dans l'éventualité d'un litige judiciaire, même si le ton a quelque peu changé ce procédé s'inscrit toujours dans le mode de règlement des litiges conseillé par les spécialistes dans la gestion locative⁶⁹.

Encore, il est important de noter qu'à ce stade la caution si elle existe doit être informée de l'incident de paiement du locataire; la caution peut-être une personne physique ou un organisme tel que le Fond Solidarité Logement (FSL) ou Action Logement, cette information doit se faire par courrier avec recommandé afin de conserver une trace écrite de la démarche.⁷⁰ Une solution peut aussi venir d'elle, puisque s'il n'arrive pas à obtenir le paiement de son loyer auprès du locataire, le bailleur peut aussi demander le paiement à la caution.

68 Ooreka.fr, « qu'est ce que le plan d'apurement » <https://loyer-impaye.ooreka.fr/comprendre/plan-d-apurement> (consulté en avril 2016)

69 B. Pauline, Litige.fr <https://www.litige.fr/articles/mise-en-demeure-litige-definition-lettre-recommande-amiable> , le 01/12/2015 (consulté en avril 2016)

70 <https://www.adil79.org/index.php?id=952&MP=184-27229> Impayés de loyer, caution, assurances et garantie (consulté en avril 2016)

En tout cas, le bailleur n'est pas seul pour trouver des solutions amiables car depuis plusieurs années l'État privilégie ce mode de règlement afin de désengorger les tribunaux et permettre une justice plus rapide et plus efficace. Ainsi, à ce stade la CAF peut aussi intervenir afin d'aider le bailleur et le locataire à trouver une solution. En effet, d'abord selon le site CAF.FR⁷¹ dans son guide pour le propriétaire, il existe une rubrique pour les règlements amiables dans le cadre d'impayé de loyer donc il donne plusieurs solutions pour le bailleur cependant, elle agit que dans le cas où le locataire touche une aide de leurs services et si le propriétaire a signalé l'impayé de loyer (il y a même un courrier type afin de porter à connaissance l'incident de paiement).

A noter que le bailleur est obligé de signaler ce problème d'impayé dans les deux mois qui suivent celui-ci sauf si entre temps il a été payé car sinon il peut être condamné par l'organisme payeur à une pénalité qui peut s'élever au maximum à un montant de 6 436 euros.⁷²

Par suite, si le bailleur désire réaliser un plan d'apurement, la CAF aide les deux parties à travers un modèle type de ce plan et des consignes de mise en place. Il doit « être signé par les deux parties et envoyé à la CAF dans les 6 mois suivant la date de signalement de l'impayé, le plan est recevable quelle que soit sa durée mais sa viabilité est appréciée par la CAF au vu de la situation sociale et des capacités financières de l'allocataire (...). Le locataire doit respecter les échéances du plan d'apurement et régler régulièrement les loyers (déduction faite du montant de l'aide au logement qui sera versée directement au propriétaire) (...) »⁷³. Aussi, « tous les 6 mois, la CAF demandera au propriétaire si le locataire a respecté l'exécution du plan d'apurement, néanmoins, si le plan d'apurement n'est pas respecté pendant au moins 3 mois consécutif » le bailleur doit prévenir la CAF rapidement. La CAF protège ainsi le bailleur en lui garantissant le versement de l'aide au logement mais si et seulement si un plan d'apurement est effectué car dans le cas contraire la CAF se réserve le droit de couper le versement. Cet organisme intervient aussi pour aider le bailleur lorsque le locataire est de mauvaise foi. En effet, il arrive que ce soit le locataire qui perçoit le versement de l'aide de la

71 Caf.fr, « Guide du bailleur, votre locataire, la CAF et vous Caisse nationale des Allocations familiales », <https://www.caf.fr/sites/default/files/guidebailleur.pdf> Décembre 2011 Page 11 (consulté en avril 2016)

72 Service public.fr, « Les allocations logement peuvent-elle être maintenues en cas de loyers impayés ? » <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32037>, (consulté en septembre 2016)

73 <https://www.caf.fr/sites/default/files/guidebailleur.pdf> « Guide du bailleur, votre locataire, la CAF et vous Caisse nationale des Allocations familiales », Décembre 2011, P. 11 (consulté en avril 2016)

CAF et qu'il doit le reverser chaque mois en plus de sa part au propriétaire, mais ici le locataire ne paiera plus sa part et ne reverserait plus le montant de l'aide au propriétaire. Dans ce cas, selon leur guide, il faut que le locataire ne paye plus « depuis au moins 2 mois à suivre ou non, ou que le montant de la dette est au moins égal à deux fois le montant mensuel du loyer (loyer + charges) », il faut signaler à l'organisme au plus vite, « en précisant le nom et l'adresse du locataire, le montant et la période de la dette ». Dès la réception du signalement, la CAF demande de mettre en place le tiers payant et ainsi l'aide sera versée directement sur le compte du propriétaire dans un délai maximum de 2 mois, passé ce délai et sans réponse de la part du propriétaire, l'aide ne sera plus versée⁷⁴.

On voit bien, en résumé, que la CAF intervient dans cette procédure amiable de règlement du litige en donnant une aide logistique (fourniture de lettre et document de plan d'apurement type) et en donnant des conseils de mise en application; elle intervient aussi directement dans le cadre de son aide au logement en pouvant verser celle-ci directement sur le compte du propriétaire si cela n'était pas déjà le cas, mais elle précise bien que dans le cas où l'on ne respecterait pas ces indications l'aide sera suspendue, cela constitue le seul moyen de pression qu'elle détient.

Enfin, d'autres procédures peuvent aider le bailleur à récupérer les loyers que le locataire n'a pas payés. En effet ce dernier, de bonne foi, peut décider d'engager une procédure de surendettement des particuliers s'il estime que sa situation financière est critique et qu'il a d'autres dettes que celle due à son propriétaire. Dans cette procédure le débiteur, s'il est jugé exigible, va pouvoir bénéficier de plusieurs aménagements et dans ce cadre le propriétaire va pouvoir récupérer ses sommes dues en priorité par rapports aux autres créanciers du débiteur au sens de l'article L711-6 du Code de la consommation. On peut dans ce sens citer une jurisprudence du 8 mars 2007 de la Cour de cassation⁷⁵, dans laquelle il a pu être déduit que comme les dettes locatives priment même sur les dettes fiscales, les dettes que le locataire doit au bailleur passent avant toutes autres dettes. Ainsi, à la demande du bailleur ou à l'initiative du locataire, la procédure de surendettement des particuliers peut être un mode de règlement amiable du litige car si le locataire ne peut régler sa dette locative à cause de son endettement

74 Service-public.fr <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32037> « Les allocations logement peuvent-elle être maintenues en cas de loyers impayés ? » (Consulté en septembre 2016)

75 BAZIN E., magistrat, <http://magat.francois.free.fr/Surendettement,%20Cour%20de%20cassation,%20civile%20e,%208%20mars%202007%20primaut%E9%20des%20dettes%20locatives.html> (consulté en avril 2016)

qui concerne d'autres créanciers dont l'échéance de la dette passe devant celle du bailleur, elle peut donner la priorité au bailleur et ainsi éviter un litige entre le propriétaire et le locataire car il le réglera dans un plan définit par la commission de surendettement.

2) *L'appel au conciliateur de justice*

Selon l'article R. 131-12 du décret du 26 avril 2016, art.21⁷⁶, « les conciliateurs de justice ont pour mission, à titre bénévole, de rechercher le règlement amiable d'un différend »⁷⁷.

Ils ont été mis en place par le décret 20 mars 1978⁷⁸ relatif au conciliateur de justice qui prévoit en son article 2 que « peuvent être nommés conciliateurs de justice les personnes justifiant d'une expérience en matière juridique d'au moins trois ans, que leur compétence et leur activité qualifient particulièrement pour l'exercice de ces fonctions »⁷⁹ et ce pour une durée « d'un an par ordonnance du premier président de la cour d'appel (...) renouvelable deux ans »⁸⁰.

Il intervient dans différents domaines dont les conflits entre un propriétaire et un locataire et les créances impayées⁸¹. Ainsi, si le bailleur est face à un problème de loyers impayés par son locataire, la conciliateur de justice est la personne idoine à consulter. En effet cet auxiliaire de justice est gratuit et va permettre une conciliation plus douce entre les parties. La conciliation a pour but de ne pas passer par le juge et de trancher « rapidement, à l'amiable, un différend civil simple » comme les impayés de loyers⁸². Son rôle est donc clair, « faciliter l'émergence d'une solution négociée satisfaisante pour chacune des parties en conflit »⁸³ et ainsi éviter une procédure judiciaire et toute ses conséquences néfastes, ainsi, il suffit simplement de le saisir puisque l'article 1536 du Code de procédure civile en donne la possibilité pour toute personne

76 Decret n°2016-514, Legifrance.gouv.fr

77 Code de l'organisation judiciaire, Dalloz.

78 Decret n° 78- 381, Legifrance.gouv.fr.

79 Decret n° 78- 381,,Legifrance.gouv.fr

80 Article 3 Decret n° 78- 381Legifrance.gouv.fr

81 [Justice.gouv.fr](http://www.justice.gouv.fr) le portail de la justice, fiche pratique « la conciliation » http://www.justice.gouv.fr/publication/fp_conciliation.pdf, (consulté en avril 2016)

82 [Justice.gouv.fr](http://www.justice.gouv.fr) le portail de la justice, fiche pratique « la conciliation » http://www.justice.gouv.fr/publication/fp_conciliation.pdf, (consulté en avril 2016)

83 [Justice.gouv.fr](http://www.justice.gouv.fr) le portail de la justice, fiche pratique « la conciliation » http://www.justice.gouv.fr/publication/fp_conciliation.pdf, (consulté en avril 2016)

physique ou morale et ceux sans forme⁸⁴, c'est à dire que le justiciable, bailleur ou locataire peut le contacter lui même par « courrier, par téléphone ou à l'occasion d'un rendez-vous »⁸⁵. En plus, c'est une personne assez accessible puisque « le conciliateur est présent dans tous les cantons (mairie, maison de justice et du droit ou point d'accès au droit) »⁸⁶. A partir de cette saisine, si seule une des parties a effectué cette démarche, le conciliateur va convoquer l'autre qui reste libre de ne pas se présenter⁸⁷.

Le but du conciliateur lors du rendez-vous qui va opposer le bailleur et le locataire dans notre cas sera bien entendu de discuter afin de trouver une solution qui va pouvoir convenir aux deux parties. Aussi, pour optimiser un bon déroulement de la conciliation, « les parties peuvent être accompagnées d'une personne de leur choix (avocat, conjoint, concubin, etc.) »⁸⁸ et le conciliateur peut entendre les « personnes dont l'audition lui paraît utile » en se rendant sur les lieux « avec l'accord des intéressés (...) sous réserve de l'acceptation de celles-ci (C. proc. civ.; art. 1538) »⁸⁹.

Tout est ainsi mis en place pour que l'entente soit optimale. La durée de cette conciliation « est d'un mois au plus, renouvelable une fois un mois à la demande du conciliateur (et peut prendre fin), à tout moment, sur l'initiative du juge ou celle du conciliateur de justice ou à la demande de l'une des parties »⁹⁰.

A la suite de la rencontre des avis, justifications et arguments de chacune des parties, deux solutions vont alors éclore. Il en va de soit, celles-ci seront un accord ou une mésentente.

84 Art. 1586 du Code de procédure civile « le conciliateur de justice institué par le [décret du 20 mars 1978](#) relatif aux conciliateurs de justice peut être saisi sans forme par toute personne physique ou morale »
Legifrance.gouv.fr

85 www.justice.gouv.fr le portail de la justice, fiche pratique « la conciliation »

http://www.justice.gouv.fr/publication/fp_conciliation.pdf, (consulté en avril 2016)

86 MOLLARD-COURTAU C., « Conciliateur de justice et conciliation, les piliers d'une justice de proximité citoyenne du 21e siècle » issu de Gazette du Palais , Lextenso, 26/04/2014 - n°116 – page 13

87 Conciliateur.fr, conciliateur de France, fédération des associations des conciliateurs de France, conciliateur de justice <https://www.conciliateurs.fr/Le-Conciliateur-de-justice> (consulté en avril 2016)

88 Service-public.fr « le conciliateur de justice », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736> (consulté en avril 2016)

89 « 671 la conciliation menée par un conciliateur de justice », Le lamyline prud'hommes- 2016.

90 Service-public.fr « le conciliateur de justice », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736> (consulté en avril 2016)

Dans le premier cas, c'est-à-dire dans le cas où une solution a été trouvée entre les parties, le conciliateur « peut établir un constat d'accord signé par les parties dans lequel elles s'engagent l'une envers l'autre ». Sa rédaction « n'est obligatoire que si la conciliation entraîne la renonciation à un droit. Un exemplaire est remis à chaque partie et le conciliateur procède au dépôt d'un exemplaire au greffe du TI »⁹¹. Il suffira ainsi à chacune des parties de respecter cet accord signé afin de retrouver une relation plus paisible entre elles. Si le respect n'est pas au rendez-vous, il faut savoir que ce n'est pas si grave puisque malheureusement, « l'acte constatant la conciliation (...) n'a pas force exécutoire »⁹², ce qui est regrettable bien que la partie démunie dispose toujours de la possibilité d'exercer une action en justice. Aussi, il est à noter qu'à l'issue d'un accord et sans opposition de l'autre partie, l'une des parties peut demander au juge d'instance qu'il lui confère force exécutoire⁹³.

Dans le second cas, c'est-à-dire, dans le cas où aucune solution a été trouvée entre les parties, la seule solution est le recours au juge.

Pour ces missions « les conciliateurs de justice bénéficient d'une indemnité forfaitaire destinée à couvrir les menues dépenses de secrétariat, de téléphone, de documentation et d'affranchissement qu'ils exposent dans l'exercice de leurs fonctions »⁹⁴. C'est une parenthèse assez intéressante à étudier car, de nos jours, « les demandeurs sont toujours plus nombreux » selon Christiane Le Breton, conciliateur de justice dans un entretien consacré à [Ouest-france.fr](http://www.ouest-france.fr) pour un article intitulé « le conciliateur de justice croule sous les dossiers ». Et les moyens eux sont moindres. M. Olivier Falorni, député de Charente Maritime a d'ailleurs évoqué le sujet dans une question écrite pour Mme la garde des sceaux⁹⁵. Il exprime le fait que « le conciliateur ne semble pas suffisamment armé pour faire face aux exigences et réalités actuelles de la société » notamment, au niveau des moyens mis à sa disposition et au niveau financier. C'est également ce que pense la doctrine car dans un article⁹⁶ publié chez [Lextenso](http://www.lextenso.com), l'auteur évoque que « le statut de bénévole du conciliateur de justice (...) contribue

91 Service-public.fr « le conciliateur de justice », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736> (consulté en avril 2016)

92 « 612-32 Force exécutoire de l'accord », [lamyline.fr](http://www.lamyline.fr), le lamy juridique

93 Service-public.fr « le conciliateur de justice », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736> (consulté en avril 2016)

94 Décret n°78-381 du 20 mars 1978 relatif aux conciliateurs de justice article 1 alinéa 3, [Legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

95 Assemblée nationale du 28 juin 2016, question écrite n°77044, 31/03/2015, <http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-77044QE.htm>

96 ARAY A., « Conciliateur de justice et conciliation, les piliers d'une justice de proximité citoyenne du 21^e siècle » issu de Gazette du Palais, Lextenso, 26/04/2014 – n°116 – page 13

au manque de crédibilité du conciliateur à l'égard des justiciables qui le saisissent, des professions judiciaires et juridiques avec lesquelles il intervient ». Nous évoquons cette parenthèse car naturellement, il est clair que la résolution amiable des litiges et ce qui a de mieux pour chacune des parties notamment, au niveau des délais et du coût. Mais malheureusement comme l'évoque la doctrine, le conciliateur n'a pas vraiment de pouvoir, il se limite à « tenter de concilier les parties en litige – hormis ceux relatifs à l'état des personnes ou au droit de la famille – grâce à sa bonne volonté, ses capacités d'écoute et de conviction mais sans aucun pouvoir notamment de convocation, d'injonction et de juridiction »⁹⁷. Ainsi, il est malheureux au vu de la situation actuelle de ne pas lui donner plus de crédibilité. En effet, s'il avait plus de pouvoir, il est certain que le nombre de recours judiciaires serait moindre et cela serait utile tant pour les parties que pour les tribunaux.

D'après une étude menée par le groupe d'annonces immobilières PAP (*de particulier à particulier*) auprès de ses internautes en 2015⁹⁸, « 40 % des litiges se règlent aujourd'hui par voie amiable, contre 50 % en 2012 ». Aussi, il note une augmentation des recours judiciaires. Cela démontre bien qu'un accroissement des pouvoirs du conciliateur judiciaire serait de bon augure.

Enfin, passée cette parenthèse, le bailleur qui a des problèmes avec son locataire qui ne souhaite pas payer son loyer pour quelque raison que ce soit peut ainsi suivre les instructions données ci-dessus. Cette procédure est simple, rapide et gratuite.

B- Le recours à d'autres procédés

« A l'heure de l'engorgement des juridictions françaises et de la défiance de plus en plus croissante des citoyens envers la justice traditionnelle, il est un pan du droit en pleine expansion : celui de la résolution amiable des différends. Parmi les modes amiables de règlement des différends, le plus connu de tous, car le plus médiatisé, est sans conteste la

97 MOLLARD-COURTAU « Commission Guinchard, justice de proximité et conciliateur de justice : le rendez-vous manqué... » issu de Gazette du Palais, Lextenso, 18/10/2011 – n° 291 – page 15

98 VION AS., Les échos immobiliers : « Plus de 42% des propriétaires bailleurs reconnaissent avoir eu des litiges avec leurs locataires » <http://patrimoine.lesechos.fr/immobilier/location/0204193750067-immobilier-plus-de-42-des-proprietaires-bailleurs-reconnaissent-avoir-eu-des-litiges-avec-leur-locataire-1098307.php> (consulté en avril 2016)

médiation »⁹⁹. L'article 1529 du Code de procédures civiles prévoyant également qu'elle peut être mise en place en cas de litige en matière civile¹⁰⁰, elle s'applique pour résoudre les litiges entre un bailleur et un locataire (1). Mais peut également être utilisé le recours à la CCAPEX, moins connu mais renforcé par la loi ALUR; cette commission peut parfois jouer un rôle très important et apporter une aide cruciale au locataire de bonne foi (2).

1) la médiation conventionnelle

D'abord, le concept de médiation mérite d'être défini et différencié d'autres domaines connexes mais tout de même différents. Tout d'abord dans le cadre d'un impayé de loyer du locataire et avant toute procédure contentieuse l'action adéquate est la médiation conventionnelle de l'article 1528 du Code de procédure civile,¹⁰¹ fruit de la transposition d'une directive de l'UE du 21 mai 2008¹⁰². L'article du Code de procédure civile dispose que « les parties à un différend peuvent, à leur initiative et dans les conditions prévues par le présent livre, tenter de le résoudre de façon amiable avec l'assistance d'un médiateur, d'un conciliateur de justice ou, dans le cadre d'une procédure participative, de leurs avocats ».

Cette définition ne doit pas être confondue avec la médiation judiciaire qui est régie pour sa part par l'article 131-1 du Code de procédure civile¹⁰³ qui dispose que « le juge saisi d'un litige peut, après avoir recueilli l'accord des parties, désigner une tierce personne afin d'entendre les parties et de confronter leurs points de vue pour leur permettre de trouver une solution au conflit qui les opposent ».

Par conséquent, le bailleur est tout à fait à même d'entreprendre cette action dans le cadre d'un différend avec son locataire car selon l'article 1529 du Code de procédure civile¹⁰⁴ « les dispositions du présent livre s'appliquent aux différends relevant des juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière civile, commerciale, sociale ou rurale, sous réserve des règles

99 SCHENIQUE L., « De la confidentialité en médiation » issu de Petites affiches, Lextenso, 18/06/2014 page 6

100 COURTEAU CM., Village justice.com « conciliation et médiation conventionnelle: solutions pour sortir de la confusion... » <http://www.village-justice.com/articles/Conciliation-mediation,19358.html> (consulté en mai 2016)

101 Article 1528 du Code de procédure civile, Legifrance.gouv.fr

102 Directive UE 2008/52/CE du 21 mai 2008 relative à certains aspects de la médiation en matière civile et commerciale, Legifrance.fr

103 Article 131-1 du Code de procédure civile, Legifrance.fr

104 Article 1529 du Code de procédure civile, Legifrance.fr

spéciales à chaque matière et des dispositions particulières à chaque juridiction ». Ce qui dénote bien que cette médiation conventionnelle s'applique bien au différend bailleur-locataire sur un impayé de loyer car cela relève d'une inexécution d'un contrat de bail qui relève du droit civil.

Une fois cette première différence faite il convient de différencier la médiation conventionnelle de la conciliation. Cela n'est pas chose aisée tellement ces deux notions semblent jumelles, cependant de petites singularités font que ces deux notions restent tout de même distinctes. Dans son article intitulé « conciliation et médiation conventionnelles: solutions pour sortir de la confusion... » publié en avril 2015 sur le site internet [village-justice.com](http://www.village-justice.com) Christophe M. Courtau¹⁰⁵ évoque quelques clefs afin de faire la distinction entre ces deux notions parfois difficiles à distinguer. Tout d'abord il évoque comme première différence « le statut du tiers intervenant qui est différent pour le conciliateur de justice et pour le médiateur, notamment concernant son coût (gratuit ou payant) », ensuite la seconde différence réside selon lui dans les « modalités d'accès à la fonction » et surtout sur le fait que pour le médiateur il existe « un Code national déontologique des médiateurs en date de 2009 qui dispose que le médiateur « doit avoir suivi et posséder la qualification spécifique à la médiation (...) » et « est tenu par une obligation de formation continue dans le domaine de la médiation ». Pour l'auteur, le conciliateur et le médiateur conventionnel sont aussi différents concernant « le statut du tiers intervenant qui diffère selon qu'il s'agit du conciliateur de justice ou du médiateur, ce dernier pouvant cumuler le statut d'avocat, notaire ou huissier ». Enfin la plus grande différence entre le médiateur conventionnel et le conciliateur réside selon l'auteur dans les « statuts juridiques ». En effet le médiateur est un « auxiliaire de justice indépendant, personne physique ou morale mais dont l'exercice de la profession n'est pas encadré par un ordre professionnel institué par la loi comme le sont notamment, les professions juridiques réglementées. Son statut est défini par les articles 1532 et 1533 du C.P.C pour la médiation conventionnelle ». « S'agissant du conciliateur institué en 1978 et devenu de justice par le décret n°96-1091 du 13 décembre 1996, c'est un auxiliaire de justice assermenté bénévole ».

105 COURTEAU CM., Village justice.com « conciliation et médiation conventionnelle: solutions pour sortir de la confusion... » <http://www.village-justice.com/articles/Conciliation-mediation,19358.html> (consulté en mai 2016)

Une fois la notion de médiation conventionnelle correctement distinguée des notions connexes l'entourant, il convient de s'atteler à la définir plus particulièrement. Selon l'article 1530 du Code de procédure civile ¹⁰⁶ « la médiation et la conciliation conventionnelles régies par le présent titre s'entendent, en application des articles 21 et 21-2 de la loi du 8 février 1995 susmentionnée, de tout processus structuré, par lequel deux ou plusieurs parties tentent de parvenir à un accord, en dehors de toute procédure judiciaire en vue de la résolution amiable de leurs différends, avec l'aide d'un tiers choisi par elles qui accomplit sa mission avec impartialité, compétence et diligence ». Le médiateur peut lui être selon l'article 1532 du Code de procédure civile ¹⁰⁷ « une personne physique ou morale ». Enfin concernant les conditions qu'il doit satisfaire c'est l'article 1533 du Code de procédure civile¹⁰⁸ qui y répond en disposant que « le médiateur et le cas échéant, la personne mentionnée au second alinéa de l'article 1532, doit satisfaire aux conditions suivantes : 1° Ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation, d'une incapacité ou d'une déchéance mentionnées sur le bulletin n°3 du casier judiciaire, 2° Posséder, par l'exercice présent ou passé d'une activité, la qualification requise eu égard à la nature du différend ou justifier, selon le cas, d'une formation ou d'une expérience adaptée à la pratique de la médiation ».

Une fois la définition faite, il est opportun de s'intéresser à la procédure de médiation conventionnelle et sur les principes que le médiateur doit respecter durant cette dernière. Le site bailleurpro.com, dans sa rubrique litige propriétaire-locataire¹⁰⁹, explique le schéma d'une procédure de médiation conventionnelle. Tout d'abord il rappelle le principe de la médiation qui est « s'écouter pour mieux comprendre », ensuite il détaille l'apport concret du médiateur en indiquant que « lors d'une première rencontre le médiateur invite chaque partie à identifier le problème qui les oppose et valide avec chacun la volonté d'adhérer au processus de résolution du litige propriétaire locataire (...) les rencontres suivantes vont avoir pour objectifs : l'expression du désaccord, la confrontation des points de vue et/ou des ressentis, et bien sûr de la construction d'une solution commune qui réponde aux intérêts de chacun et mette fin au litige ». Ensuite la rubrique s'exprime sur les avantages d'une telle procédure; selon elle, « la médiation est tout d'abord un processus beaucoup plus rapide que la voie judiciaire et les

106 Article 1530 du Code de procédure civile, Legifrance.gouv.fr

107 Article 1532 du Code de procédure civile, Legifrance.gouv.fr

108 Article 1533 du Code de procédure civile, Legifrance.gouv.fr

109 Bailleur Pro.com « Litige propriétaire locataire » <http://bailleurpro.com/litige-proprietaire-locataire-pensez-a-mediation/> (consulté en mai 2016)

séances limitées dans le temps, de ce fait le coût de la médiation est maîtrisé (...) ensuite elle présente une solution qui ne va pas être imposée aux parties mais construite ensemble. Les intérêts de chacun sont pris en compte et la solution est vécue comme un accord gagnant-gagnant ». Enfin le site bailleurpro.com analyse aussi le coût et la partie qui va financer la procédure, « les séances de médiation durent environ une à deux heures selon les litiges traités, le tarif est fixé par le médiateur lors de la première séance et en fonction du conflit. Chaque partie contribue à parts égales au financement de la médiation ».

Il convient de rappeler que « le financement de la médiation conventionnelle est géré par les associations agréées qui fixent des tarifs très progressifs en fonction des revenus des parties (voir, pour certaines d'entre elle la mise en place de séances d'informations gratuites) (...) .Son coût peut être pris en charge dans l'aide juridictionnelle totale ou partielle »¹¹⁰.

Le médiateur doit respecter plusieurs principes au cours de la procédure dont certains trouvent leur source dans une charte de déontologie et d'éthiques qui a été présenté le 5 février 2009¹¹¹ ; ainsi « les parties viennent volontairement à la médiation et peuvent l'arrêter à tout moment, c'est le principe de liberté (...) présence d'un tiers choisi par les parties, celui-ci doit être neutre, indépendant, impartial et n'a aucun pouvoir (...) confidentialité des entretiens (...) apartés (conversations discrètes tenues à l'écart dans une réunion) (...) loyauté des échanges, elle implique l'écoute, le respecte la parole de l'autre, ne pas s'interrompre (...) la solution doit émaner des parties : il s'agit du principe de la responsabilités des parties ».

D'autres principes, en revanche sont eux codifiés au Code de procédure civile; c'est notamment le cas pour l'homologation de l'accord issu de la médiation. En effet l'article 1534 du CPC¹¹² dispose que « la demande tendant à l'homologation de l'accord issu de la médiation est présentée au juge par requête de l'ensemble des parties à la médiation ou de l'une d'elles, avec l'accord exprès des autres ». Le fruit de cette médiation peut donc être homologué par le juge à la demande des parties, ce qui va donner à l'accord de médiation force exécutoire comme le

110 COURTEAU CM., Village justice.com « conciliation et médiation conventionnelle: solutions pour sortir de la confusion...» <http://www.village-justice.com/articles/Conciliation-mediation,19358.html> (consulté en mai 2016)

111 MELIN N., « La médiation : points d'actualité » issu de la gazette du palais », Lextenso, 13/08/2015 n°225 page 9

112 Article 1534 du Code de procédure civile, Legifrance.gouv.fr

dispose l'article 1535 du Code de procédure civile¹¹³ qui dispose que « lorsque l'accord issu de la médiation a été rendu exécutoire par une juridiction ou une autorité d'un autre État membre de l'Union européenne dans les conditions prévues par les dispositions de l'article 6 de la directive 2008/52/ CE du 21 mai 2008 du Parlement européen et du Conseil sur certains aspects de la médiation en matière civile et commerciale, il est reconnu et déclaré exécutoire en France dans les conditions prévues par les articles 509-2 à 509-7 ».

C'est aussi le cas pour la confidentialité car, en effet, comme le traite Laurie SCHENIQUE dans son article intitulé « de la confidentialité en médiation » publié chez Lextenso au sein des petites affiches du 18/06/2014¹¹⁴, « la médiation tend aujourd'hui à s'imposer comme le mode amiable de règlement des différends le plus utilisé. A cet égard, ce processus doit répondre à une exigence de confidentialité destinée à garantir l'effectivité de la médiation mais aussi à rassurer les parties qui doivent tenter de renouer le dialogue tout en instaurant à nouveau, la confiance dans leur relation (...) ». Ce principe de confidentialité est protégé et assuré par le Code de procédure civile en son article 1531 qui dispose que « la médiation et la conciliation conventionnelles sont soumises au principe de confidentialité dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 21-13 de la loi du 8 février 1995 susmentionnée ».

Le mode de règlement amiable des litiges tend à se développer en France et par conséquent la médiation aussi. C'est ce que relève le Baromètre médiation 2016 du CMAP (centre de médiation et d'arbitrage de Paris) publié chez Lextenso¹¹⁵. En effet selon lui « le nombre de médiations a encore augmenté en régions » aussi, « le nombre de médiations conventionnelles (ayant aussi) augmenté (... cela) dénote encore l'acquisition d'un réflexe médiation ». De plus le pourcentage de réussite des procédures de médiation atteint un chiffre très bon de 80 % selon l'article concernant les points d'actualité de la médiation écrit par Noël Melin pour Lextenso¹¹⁶. Cet article nous rappelle que le décret n° 2015-282 du 11 mai 2015 « fait obligation à tous demandeurs d'une action en justice de « préciser les diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige ».

113 Article 1535 du Code de procédure civile, Legifrance.gouv.fr

114 SCHENIQUE L., « De la confidentialité en médiation » issu de Petites affiches n° 121 , Lextenso, 18/06/2014

115 CMAP, « Barometre médiation 2016 » issu de petites affiches, Lextenso, 09/06/2016 n°115

116 MELIN N., « Les points d'actualité de la médiation », Lextenso

C'est-à-dire que le juge saisi d'une action en justice peut demander au demandeur s'il a entrepris au préalable des démarches amiables afin de résoudre le différend, de ce fait une procédure de médiation conventionnelle ayant échoué peut être opposée au juge en cas de litige judiciaire entre un bailleur et un locataire n'ayant pas satisfait à son obligation de payer le loyer.

Enfin rappelons que la médiation conventionnelle se fait par saisie d'un médiateur par les parties selon leurs volontés ou alors un système de clause inséré dans le contrat de bail peut directement actionner une action en médiation conventionnelle en cas de litige entre un propriétaire et un locataire. Ce principe est très bien expliqué dans l'article de Chantal Jamet intitulé « la loi vous y incite, osez la médiation » publié sur son site internet spécialisé dans la médiation¹¹⁷. En effet cette médiatrice-avocate nous rappelle que des nouveaux baux locatifs privés entrés en vigueur le 1^{er} août 2015 comportent une clause activant automatiquement un règlement amiable du litige. Concrètement cette clause stipule « qu'en cas de difficulté ou de litige ils s'adresseront à un médiateur (...) avant d'entamer un procès ».

Par conséquent, la médiation conventionnelle est une solution de règlement amiable du litige que le bailleur, dans le cadre d'un conflit d'impayé de loyer avec un locataire, devrait privilégier avant une éventuelle action judiciaire; en effet celle-ci présente bien des avantages (coût, rapidité) et semble être mise en avant par l'Etat qui lui confère un cadre législatif très complet et incitateur pour les justiciables.

2) La commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX)

C'est la loi ENL de 2006 qui a créé les CCAPEX¹¹⁸. Elle était jusque la loi du 25 mars 2009 dite, loi Boutin, facultatif, mais en son article 59¹¹⁹, cette dernière l'a rendu obligatoire dans chaque département. Comme son nom l'indique, c'est une commission de coordination des

117 <http://chantaljame6.wix.com> « les nouveaux baux et la clause médiation dans les contrats », Chantal Jamet <http://chantaljame6.wixsite.com/chantal-jamet/single-post/2015/05/31/Les-nouveaux-baux-et-la-clause-de-m%C3%A9diation-dans-les-contrats> (consulté en mai 2016)

118 Anil.fr VORMS B., Anil habitat actualité « La construction d'une instance nouvelle de prévention des expulsions: la mise en place des ccapex », janvier 2012, Page 4 (consulté en mai 2016)

http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2012/Etude_CCAPEX.pdf

119 Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, Legifrance.gouv.fr

actions de prévention des expulsions, ainsi, elle agit en amont, c'est-à-dire, avant la décision d'expulsion judiciaire bien qu'elle « peut intervenir même lorsque tous les mécanismes de prévention ont été actionnés et que la décision judiciaire d'expulser doit être exécutée »¹²⁰. Pour bien satisfaire à son objectif il est préférable qu'elle soit saisie dès le début de la procédure, avant que la dette locative soit trop importante ou que la procédure judiciaire soit déjà trop entamée, car sinon elle n'aura pas le temps nécessaire pour atteindre son objectif qui est d'éviter la procédure judiciaire qui amènerait à l'expulsion du locataire défaillant.

Dernièrement, la loi ALUR du 24 mars 2014¹²¹ est venue renforcer son rôle et en application de cette dernière a d'ailleurs été mis en place le décret du 30 octobre 2015 qui vient définir les missions et l'organisation de la CCAPEX. Ainsi, elle a une « mission de coordination, d'évaluation et d'orientation publique de prévention des expulsions locatives »¹²² dans le cadre de laquelle elle « coordonne les actions des partenaires locaux concernés par les situations de locataires menacés d'expulsion », notamment en orientant ces derniers vers certains organismes tels que les bailleurs sociaux ou encore la procédure de surendettement des particuliers, et agit dans certains domaines dont « les problèmes liés au non paiement de loyer par un locatataire »¹²³. De ce fait, le bailleur qui connaît des problèmes d'impayés de loyer peut la saisir mais peut également la saisir le locataire¹²⁴.

Pour cela, il suffit pour le département des Hauts de France de compléter un formulaire disponible sur le site www.nord.gouv.fr et de le renvoyer à l'adresse indiquée. Par suite, la CCAPEX peut émettre un avis ou une recommandation¹²⁵. Souvent, l'avis est donné au « instances décisionnelles » et la recommandation, au bailleur et/ou au locataire.¹²⁶ Selon la même source, ceci ne sont pas décisionnels donc chacun n'est pas obligé de s'y plier. Si le dossier traité fait l'objet d'une réunion, l'article 8 du décret du 30 octobre 2015 prévoit que «

120Astria.com « Astria et vous n°109, Le rôle des CCAPEX faciliter et renforcé par la loi Alur » <http://www.astria.com/astriaEtVous/Newsletter109/role-ccapex.html> (consulté en mai 2016)

121 Loi n° 2014- 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, Legifrance.gouv.fr

122Article 1 du decret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015, Legifrance.gouv.fr

123Litige.fr « CCAPEX, la prévention des expulsions : Une étape devenue obligatoire », <https://www.litige.fr/articles/ccapex-expulsion-locataire-commission-prevention-loi-alur-huissier-commandement-de-payer> (consulté en juin 2016)

124Article 28 du decret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015, Legifrance.gouv.fr

125 Article 2 du decret du Décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

126 Fondation Abbe Pierre, « La ccapex outil de prévention des expulsions locative » <http://www.fondation-abbe-pierre.fr/outils-et-informations/questions-frequentes-faq/la-ccapex> (consulté en juin2016)

le ménage et le bailleur (seront) informés de la date d'examen en commission ou en sous commission du dossier les concernant et sont invités à présenter leurs observations par écrit avant cette date. L'un ou l'autre peut, le cas échéant solliciter le maire de la commune pour qu'il y participe »¹²⁷. Lors de l'examen seront pris en compte de nombreux éléments comme « la situation du ménage, notamment (le) montant de la dette locative ou encore les motifs de menace d'expulsion »¹²⁸.

Ce qui est intéressant avec la CCAPEX c'est que c'est un outil du PDALPD¹²⁹, plan départementale d'action pour le logement des personnes défavorisé. Ce dernier permet à « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, au droit à une aide de la collectivité, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques »¹³⁰. Cela concerne « les ménages dont les ressources sont inférieures à 2 RSA (auparavant 1,5 RSA) et qui ont une demande de logement social en cours »¹³¹. Donc la commission aide le PDALPD à réaliser cet objectif.

Par ailleurs, dans cette optique, elle va orienter les locataires en difficulté « vers des dispositifs permettant le remboursement des dettes (...) vers le logement social (...) vers la commission de médiation DALO pour une reconnaissance du caractère prioritaire dans le cadre d'un hébergement ou d'un logement »¹³². Ainsi, elle joue également un rôle social qui peut être important pour un locataire de bonne foi désemparé. Le DALO est un droit opposable au logement qui a été mis en place par la loi du 5 mars 2007¹³³. Il permet au terme

127Article 8 du decret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015, Legifrance.gouv.fr

128Article 12 du decret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015, Legifrance.gouv.fr

129 Nord.gouv.fr «La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) » <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Solidarite-hebergement-logement-politique-de-la-ville-et-renovation-urbaine/Logement/La-commission-de-coordination-des-actions-de-prevention-des-expulsions-locatives-CCAPEX> (consulté en juin 2016)

130 « Plan départemental d'aide pour le logement des personnes défavorisées » de GOZE M., <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/plan-departemental-d-aide-pour-le-logement-des-r78.html>, 2008, (consulté en juin 2016) 8 et article 2 Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement

131 Le PDALPD 2013-2018 https://lenord.fr/jcms/pnw_5164/le-pdalpd-2013-2018

132Prefet des côtes d'armor info ddcs 22 n° 11 novembre 2015 BUZZI C., <http://www.cotes-darmor.pref.gouv.fr/content/download/18387/131264/file/News%20DDCS%2022%20%20N%2011%20novembre%202015.pdf>, page 2 (consulté en juin 2016)

133Loi n° 2007-290 instituant le droit opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, Legifrance.gouv.fr

de l'article 1 de cette dernière loi codifiée à l'Art. L. 300-1 du Code de la construction de la l'habitation, le droit à un logement décent et indépendant garantie par l'État à toute personne résident sur le territoire de façon régulière et permanente et qui n'est pas en mesure d'accéder ou de se maintenir dans ce type de logement par ses propres moyens. « Ce droit s'exerce par un recours amiable puis le cas échéant par un recours contentieux » devant le tribunal administratif. Il concerne seulement certaines personnes de bonne foi définies à l'article 7¹³⁴ de la présente loi comme celle « menacé d'expulsion sans relogement » ou par toute personne qui n'a pas reçu de réponse à sa demande de logement social alors qu'elle satisfaisait aux conditions et ceux durant un délai considéré comme anormalement long. A Valenciennes par exemple, ce délai est de 24 mois.¹³⁵ Avec ce dispositif, si la commission de médiation saisie estime que la demande du locataire est prioritaire elle va en faire part au préfet qui va désigner « la personne à un bailleur social ou un à bailleur privé ayant passé une convention avec l'État pour qu'il lui propose un logement ». ¹³⁶ Si aucun logement ne lui a été proposé dans un délai de 6 mois pour le nord, le locataire peut saisir le juge du tribunal administratif à la fin du délai précité et ceux pendant 4 mois pour qu'il « ordonne le relogement »¹³⁷. Enfin, la commission peut aussi considérer que le locataire n'est pas prioritaire et l'orienter en lui proposant l'hébergement dans une structure ou un logement temporaire, dans ce cadre l'attente sera de 6 semaines pour le premier cas et 3 mois pour le second.¹³⁸ Ceci permettrait donc au locataire de bonne foi de bénéficier d'un autre logement et de ne pas se retrouver à la rue en cas de procédure d'expulsion.

Dans le cas où le bailleur a saisi l'huissier de justice et que ce dernier envoie au locataire défaillant un commandement de payer, il faut savoir que depuis la loi ALUR, il est prévu que dans ce cadre, ce dernier doit signaler ce commandement à la CCAPEX. Le décret de 2015

134 loi n° 2007-290 instituant le droit opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale codifié aujourd'hui à l'article L441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation, Legifrance.gouv.fr

135 Nord.gouv.fr, DALO, <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Solidarite-hebergement-logement-politique-de-la-ville-et-renovation-urbaine/Logement/Le-Droit-au-logement-opposable-DALO> consulté en juin 2016)

136 Haute-vienne.gouv.fr « Droit au logement opposable mode d'emploi Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité » <http://www.haute-vienne.gouv.fr/content/download/9997/79976/file/droit-au-logement-opposable-dalo-mode-d-emploi.pdf> Page 8 (consulté en juin 2016)

137 Nord.gouv.fr, DALO, <http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Solidarite-hebergement-logement-politique-de-la-ville-et-renovation-urbaine/Logement/Le-Droit-au-logement-opposable-DALO> consulté en juin 2016)

138 Haute-vienne.gouv.fr « Droit au logement opposable mode d'emploi Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité » <http://www.haute-vienne.gouv.fr/content/download/9997/79976/file/droit-au-logement-opposable-dalo-mode-d-emploi.pdf> Page 8 (consulté en juin 2016)

précité prit en application de cette loi prévoit ainsi, en son article 14, que « l'huissier de justice (doit) signal(er) le commandement de payer à la commission ou à la sous commission compétente par courrier simple soit dans une lettre reprennant les éléments essentiels du commandement, soit en adressant directement une copie du commandement de payer (...) quand le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis une durée fixée en mois par arrêté préfectoral, comprise entre trois et six mois » ou quand « la dette de loyer ou de charges locatives est équivalente à un multiple, fixé par arrêté préfectoral, compris entre 3 et 6 fois le montant mensuel hors charges locatives ». Cette nouvelle avancée démontre bien la volonté accrue du législateur d'un règlement amiable de litige entre les bailleurs et les locataires bien que dans les faits pour l'organisme lillois, les arrêtés préfectoraux ne sont pas encore pris et donc ce point de la loi Alur n'est toujours pas appliqué.

Par ailleurs, deux auteurs pour l'ANIL nous font part de la faible communication auprès de la population de l'existence de la commission, évoquant même parfois une « réticence (...) de peur d'un engagement administratif »¹³⁹. Il en va de s'attarder sur ce point car bien qu'un formulaire est disponible afin de contacter la commission, il est assez difficile de trouver un fascicule expliquant le rôle et le domaine d'intervention de celle-ci. Pour le département des Hauts de France, seul un document datant de 2011 est disponible. Ce qui est bien regrettable car au-delà de son intervention éventuelle afin de concilier le bailleur et le locataire en cas de loyer impayé, comme nous l'avons vu elle peut aussi avoir un rôle « d'accompagnement social lié au logement » et « elle permet des échanges d'informations entre les organismes concernés, notamment les services de la Préfecture, du Conseil Régional, de la CAF et le cas échéant de la Commission de surendettement des particuliers »¹⁴⁰. Ainsi, elle est importante en matière de conciliation car elle va pouvoir, contrairement aux autres organismes, apporter une aide sociale.

Il est à noter que nous ne traiterons pas dans cette partie la commission départementale de conciliation qui est une commission à grand intérêt dans le cadre du règlement des litiges

139 Anil.fr ,MAURY N., BILY E., « Habitat actualité Janvier 2012, la construction d'une instance nouvelle de prévention des expulsions : la mise en place des CCAPEX », http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2012/Etude_CCAPEX.pdf Page 28 consulté (consulté en juillet 2016)

140 REDON REY V., « loi ALUR et la prévention des expulsions 25 millions de propriétaire- » Juin 2014

entre le bailleur et le propriétaire mais qui malheureusement ne traite pas du cas des impayés de loyer.

II- La procédure judiciaire extrêmement longue et périlleuse

La phase amiable n'ayant pas abouti ou n'ayant même pas été exploitée parce qu'il est parfois plus tentant pour un bailleur qui sait qu'une solution à l'amiable n'est pas envisageable de passer directement en phase judiciaire afin de récupérer au plus vite son logement, le bailleur passe à la procédure judiciaire dans le but d'expulser le locataire et de récupérer ses loyers. Cela dit, cette solution n'est pas la plus simple, au contraire, elle est même très longue puisque des délais vont se cumuler et très coûteuse puisque le bailleur va devoir faire appel à un huissier et parfois s'il le souhaite à un avocat (A). Aussi si le locataire est surendetté, ce qui est très souvent le cas lorsque c'est une personne de bonne foi, elle sera suspendue et le bailleur ne sera même pas certain de récupérer ses arriérés de loyers (B)

A- La procédure d'expulsion, recours ultime du bailleur

« Humainement, l'expulsion est toujours une mesure douloureuse. Elle l'est encore plus quand elle touche l'habitation principale de la personne expulsée à la suite d'impayés locatifs »¹⁴¹, cependant, le preneur décidant de ne pas payer son loyer, ne remplit pas son obligation principale¹⁴² donc la seule façon pour le bailleur de retrouver son logement et récupérer sa dette locative est d'entamer une procédure d'expulsion (1) longue et coûteuse (2).

1) La mise en œuvre de la procédure d'expulsion

La procédure d'expulsion du locataire regroupe plusieurs acteurs (le juge, l'huissier ou encore l'avocat), plusieurs lois (celle de 1989 concernant les rapports locatifs, la loi Boutin ou encore la loi Alur et la loi Macron) et enfin, plusieurs dispositions provenant de Codes différents (le Code civil ou aussi le Code de procédure d'exécution).

141 GERARD S., « Répertoire de droit immobilier : Bail (expulsion) » Dalloz, janvier 2008 (actualisation janvier 2014)

142 Article 7 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

De manière pratique, cette dernière suit un cheminement très clair qui conduit tout droit vers la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

Elle est composée de deux voies pour lesquelles il faut distinguer le bail comportant une clause résolutoire de plein droit en cas d'impayés de loyer¹⁴³ qui sera la première et celle n'en comportant pas qui sera la deuxième et qui obligera à emprunter la résiliation judiciaire¹⁴⁴.

D'abord concernant la première voie, celle avec clause résolutoire : dans un premier temps le bailleur doit se rendre chez un huissier de justice afin de délivrer au preneur un commandement de payer¹⁴⁵. Sur la forme, cette acte d'huissier doit respecter en plus des conditions de forme de l'article 648 du Code de procédure civile, les prescriptions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 qui dispose que « le commandement de payer reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent article et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée ». Aussi, toujours selon le même article si « le contrat de location (...) (est) garantie 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. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard »¹⁴⁶. Ensuite, sur le fond l'acte va permettre à l'huissier de sommer le locataire de payer le loyer. Ce dernier aura selon l'article 24 de la loi 6 juillet 1989¹⁴⁷ un délai de deux mois pour le faire.

Mais il est à noter qu'à ce stade le juge du tribunal d'instance sollicité par le bailleur peut intervenir et attribuer au preneur « même d'office (...) des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1244-1 du Code civil ». Aussi, « le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi (...) pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ; ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution

143 Servicepublic.fr, « loyers impayés et expulsion du locataire », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>, (consulté en juillet 2016)

144 Servicepublic.fr, « loyers impayés et expulsion du locataire », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>, (consulté en juillet 2016)

145 Adil17.org : fiche n°3 « la procédure d'expulsion » [http://www.adil17.org/files/FICHE_3_PROCEDURE_EXPULSION\(1\).pdf](http://www.adil17.org/files/FICHE_3_PROCEDURE_EXPULSION(1).pdf) (consulté en juillet 2016)

146 Article 24 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

147 Article 24 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet ».¹⁴⁸

Le locataire peut aussi solliciter l'organisme FSL afin d'obtenir une aide financière pour honorer le commandement de payer puisque cette aide de l'État s'adresse justement au locataire en difficulté pour payer le loyer¹⁴⁹.

Ainsi, par suite, soit le preneur se met en règle et la procédure s'arrête soit il ne se libère pas de la dette et alors cette dernière suit son cours. Seulement le bailleur doit attendre soit le délai de deux mois de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989¹⁵⁰ ou alors si le juge a accordé au locataire des délais, la fin de ces derniers¹⁵¹.

Il faut savoir que depuis la loi ALUR du 24 mars 2014¹⁵², l'huissier de justice est tenu dès le commandement de payer d'informer la CCAPEX de la situation litigieuse qui lie le bailleur et le locataire si le montant de la dette locative excède une certaine somme fixée par arrêté préfectoral qui pour le département du nord n'a pas encore été fixée. Il faut donc comprendre que pour l'instant dans notre département, cette article ne s'applique pas.

La seconde étape pour le bailleur après le commandement de payer resté infructueux est donc la saisine du juge des référés afin qu'il constate la résiliation du bail de plein droit de part l'activation de la clause résolutoire et prononce l'expulsion. Cependant ici encore la loi Alur¹⁵³ est venue modifier la loi du 6 juillet 1989¹⁵⁴ et prévoit à l'article 24 que « l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'État dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à

148 Article 24 de la loi du 6 juillet 1989, section V, Legifrance.gouv.fr

149 Servicepublic.fr « Quelles aides peut octroyer le fonds de solidarité pour le logement (FSL) ? »
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1334>

150 Article 24 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

151 Servicepublic.fr, « loyers impayés et expulsion du locataire », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>, (consulté en juillet 2016)

152 Article 14 Décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives pris en application de la loi ALUR, Legifrance.gouv.fr

153 Loi ALUR du 24 mars 2014, Legifrance.gouv.fr

154 Article 24 de la loi du 6 juillet 1989, legifrance.gouv.fr

l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes au diagnostic ». ¹⁵⁵ Donc ici le bailleur doit notifier l'assignation au préfet afin qu'il saisisse des services d'accompagnement social et ce deux mois avant l'audience.

Une fois passé ce délai, si aucun accord est trouvé par les organismes sociaux comme la CCAPEX entre le propriétaire et le locataire, le juge d'instance va enfin devoir constater la résiliation du bail. Cependant il faut noter qu'ici aussi « le juge peut encore accorder des délais de paiement au locataire pouvant régler sa dette locative. Durant ce délai, les effets de la clause résolutoire sont suspendus. Si le locataire paye sa dette dans le délai, il peut rester dans le logement » ¹⁵⁶. Si le juge n'accorde pas de délais, ou, une fois ces délais passés il va pouvoir ¹⁵⁷ « s'il fait droit à la demande du bailleur, (...) prononcer une condamnation au paiement des arriérés de loyer et à une indemnité d'occupation jusqu'au départ définitif du locataire et ainsi prononcer la résiliation du bail et l'expulsion du locataire » ¹⁵⁸. À ce moment de la procédure le juge vient de constater le jeu de la clause résolutoire et prononcer le paiement des loyers dues et la résiliation du bail conduisant à l'expulsion du locataire.

Ensuite, concernant la seconde voie, si le bail ne comporte pas de clause résolutoire en cas d'impayés de loyers par le locataire : ici le propriétaire peut directement saisir le tribunal d'instance par acte d'huissier afin que celui-ci se prononce sur la demande d'expulsion du locataire. En effet le tribunal d'instance tire sa compétence en matière de litiges locatifs de l'article R 221-38 du Code de l'organisation judiciaire ¹⁵⁹. A ce stade l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 s'applique et dispose que « Les II et III sont applicables aux assignations tendant

155 Article 24 de la loi du 6 juillet 1989 section III, Legifrance.gouv.fr

156 Servicepublic.fr, « loyers impayés et expulsion du locataire », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>, (consulté en juillet 2016)

157 Huissier de justice.com <http://www.huissiersdeparis.com/lhuissier-de-justice-dans-le-contexte-locatif-de-limpaye-de-loyers-a-lexpulsion/> (consulté en juillet 2016)

158 Huissier de justice.com <http://www.huissiersdeparis.com/lhuissier-de-justice-dans-le-contexte-locatif-de-limpaye-de-loyers-a-lexpulsion/> (consulté en juillet 2016)

159 Article 221-38 du Code de l'organisation judiciaire, Legifrance.gouv.fr

au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Ils sont également applicables aux demandes additionnelles et reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'État dans le département incombant au bailleur »¹⁶⁰. Il faut rappeler que la section III à laquelle fait référence l'article concerne la saisine du préfet de région par le bailleur 2 mois avant l'audience afin qu'il informe la CCAPEX et d'autres organismes sociaux de la situation du bailleur et du locataire. En cas de non conciliation avec les organismes sociaux la procédure suit son cours, le tribunal d'instance sera saisi et le locataire assigné devant ce dernier. Il faut rappeler qu'au sein du tribunal d'instance selon l'article 827 du Code de procédure civile « les parties se défendent elles-mêmes (...) (bien qu')elles ont la faculté de se faire assister ou représenter »¹⁶¹. Dans le cadre précis d'une procédure d'expulsion il semble plus prudent de se faire représenter par un avocat car d'enjeu est déterminant.

Le juge peut décider d'accorder des délais de paiements au locataire qu'il sent capable de régler sa dette¹⁶² ou alors il se prononce sur la demande d'expulsion directement. Ici « dans le cas où le juge est saisi pour voir prononcer la résiliation, il prendra une décision en fonction de l'importance des impayés et des efforts consentis éventuellement par les locataires. »¹⁶³. En effet « il faut noter qu'un seul impayé de loyers ne permettra pas d'obtenir la résiliation du bail, le juge exigeant un défaut de paiement répété et délibéré des loyers"¹⁶⁴. Aussi, « la notification de la décision de justice prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation prévue à l'article L 441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation. »¹⁶⁵

A ce stade les deux voies, c'est-à-dire, celle concernant les baux comportant une clause résolutoire permettant de résilier de plein droit ce dernier en cas d'impayés de loyer et celle concernant les baux n'en disposant pas se rejoignent. En effet pour les baux avec clauses résolutoires, le juge des référés a constaté ou non la résiliation du bail et pour les baux sans

160 Article 24 de la loi du 6 juillet 1989 section IV, Legifrance.gouv.fr

161 Article 827 Code de procédure civil, Legifrance.gouv.fr

162 Service-public.fr « loyers impayés et expulsion du locataire », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272> (consulté en juillet 2016)

163 Accès au droit, CDAD de la Loire « expulsion locative, élément de procédure et prévention », <http://www.pdald42.fr/Doc/Accompagner/CRFormationExpulsions.pdf>, (consulté en juillet 2016)

164 Huissier de justice.com <http://www.huissiersdeparis.com/lhuissier-de-justice-dans-le-contexte-locatif-de-limpaye-de-loyers-a-l'expulsion/> (consulté en juillet 2016)

165 Article 24 de la loi du 6 juillet 1989 section VI, Legifrance.gouv.fr

clauses résolutoires, la procédures judiciaire de restitution a permis ou non au bailleur d'obtenir un prononcé d'expulsion. Ainsi dans l'un ou l'autre des cas le bailleur détient un avis d'expulsion du juge. « Cette décision devra être signifiée conformément aux règles des articles 502 et suivant du Code de Procédure Civile et L.411-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution afin de pouvoir recevoir exécution »¹⁶⁶.

A cette étape, le locataire doit normalement quitter les lieux au vue de la décision rendue par le juge. Il occupe désormais le logement sans titre, le bail ayant été résilié mais la loi ALUR du 24 mars 2014 est venue modifier l'article L412-3 du Code de procédure civile d'exécution « lequel donne au magistrat, lorsque l'expulsion a été judiciairement ordonnée et que le relogement des intéressés ne peut se faire dans des conditions normales, le pouvoir d'accorder des délais dont la durée est portée de trois mois à trois ans, alors qu'auparavant ces délais devaient être compris entre un mois et un an. Le juge devra ici tenir compte, outre de la bonne ou mauvaise volonté de l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés au recours engagés devant la commission de médiation DALO, ainsi que du délai prévisible de relogement des intéressés »¹⁶⁷

Si le locataire ne quitte pas le logement de son propre chef, il va falloir lui signifier un commandement de quitter les lieux qui est un acte d'huissier qui sur la forme doit contenir sous peine de nullité « l'indication du titre exécutoire en vertu duquel l'expulsion est poursuivie; la désignation de la juridiction devant laquelle peuvent être portées les demandes de délais et toutes contestations;l'indication de la date à partir de laquelle les locaux devront être libéré; l'avertissement qu'à compter de cette date il peut être procédé à l'expulsion forcée du débiteur ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef »¹⁶⁸. Ce commandement prévoit un délai de deux mois pour les locaux d'habitation principale¹⁶⁹ qui être prorogé de 3 mois maximum « si l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté »¹⁷⁰. L'huissier de justice « dès le commandement d'avoir à libérer les locaux (...) saisit le représentant de l'État dans le département afin que celui-ci en informe la

166 Huissier de justice.com <http://www.huissiersdeparis.com/lhuissier-de-justice-dans-le-contexte-locatif-de-limpaye-de-loyers-a-lexpulsion/> (consulté en juillet 2016)

167 Aray A., « La procédure d'expulsion au lendemain de la loi ALUR du 24 mars 2014 » issus de la gazette du palais, Lextenso, 09/09/2014 n°252- page5

168 Article R 411-1 Code des procédures civiles d'exécution, Legifrance.fr

169 Article L 412-1 Code des procédures civiles d'exécution, Legifrance.gouv.fr

170 Article L 412-2 du Code des procédures civiles d'exécution, Legifrance.gouv.fr

commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et qu'il informe le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable. A défaut de saisine du représentant de l'État dans le département par l'huissier, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu. La saisine du représentant de l'État dans le département par l'huissier et l'information de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par le représentant de l'État dans le département peuvent s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

»¹⁷¹

Il faut rappeler que l'expulsion qui découle d'un commandement de quitter les lieux infructueux ne peut se passer « durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1^{er} novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement. Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce »¹⁷².

Dans le cas où l'on se trouve hors de la trêve hivernale, l'expulsion peut avoir lieu. L'huissier peut voir plusieurs solutions s'offrir à lui. En effet il peut se retrouver face à un locataire qui « n'émet aucune protestation pour quitter les lieux: l'huissier dresse (alors) un procès-verbal dans lequel il procède à l'inventaire des meubles et indique les lieux où ils sont déposés et récupère les clés du logement ». Si « le locataire refuse d'ouvrir la porte: l'huissier dresse un procès-verbal de tentative d'expulsion qui relate son échec et fait appel à une autorité de police » ou encore si « le locataire est absent le jour de l'expulsion: l'huissier ne peut pénétrer dans le logement que s'il est accompagné d'une autorité de police et d'un serrurier. L'huissier dresse ensuite un procès-verbal d'expulsion, fait enlever les meubles et changer la serrure. Il

171 Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale codifié à l'article L 412-5 du Code des procédures civiles d'exécution, Legifrance.gouv.fr

172 Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale, Legifrance.gouv.fr

informe le locataire par une affiche placardée sur la porte par laquelle il lui signifie qu'il ne peut plus pénétrer dans le logement ».¹⁷³

Dans les cas où le recours à la force publique s'impose selon l'arrêté du 29 mai 2015 « l'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours, en cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice »¹⁷⁴. Le recours à la force publique peut donc être refusé explicitement ou implicitement par le silence du préfet à la requête du bailleur cependant l'État devra payer une indemnité au propriétaire lésé par cette décision.

2) Les problèmes liés à la procédure d'expulsion

La procédure d'expulsion du locataire génère beaucoup de difficulté pour le propriétaire car sa conception révèle bons nombres d'obstacles. Permis ceux-ci, il semble opportun de mettre en avant la multiplicité des délais en faveur du locataire indélicat, le coût excessif et les exigences de forme de la procédure supportées par le bailleur accentuées par la loi ALUR et enfin le difficile recours de la force publique afin de rendre effective la décision d'expulsion.

Premièrement, au niveau des délais, si nous reprenons chronologiquement le déroulé de la procédure d'expulsion, on s'aperçoit aisément que très tôt les premiers délais favorables au locataire apparaissent. En effet, dans le cas où un propriétaire voudrait faire constater à travers le jeu de la clause résolutoire la défaillance du locataire, il doit dans un premier temps, adresser par acte d'huissier un commandement de payer. C'est là qu'apparaît le premier délai de deux mois dans lequel le locataire est invité à régler sa dette¹⁷⁵. « Durant ce délai, le locataire peut demander des délais de paiement en saisissant le tribunal d'instance de son domicile »¹⁷⁶. Ainsi en plus du délai de deux mois du commandement de payer, le locataire peut déjà saisir le juge afin d'obtenir des délais pour régler sa dette locative. Par ailleurs, si le

173 [ervice-public.fr](http://service-public.fr) « loyers impayés et expulsion du locataire », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272> (consulté en juillet 2016)

174 Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale, Legifrance.gouv.fr

175 Article 24 I de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

commandement de payer reste infructueux, le propriétaire doit saisir le juge des référés afin de faire constater l'activation de sa clause résolutoire et ainsi, prononcer la résiliation du bail. A ce moment, le juge peut selon l'article 24 de la loi de 1989, « même d'office accorder des délais de paiement dans la limite de trois années (...) »¹⁷⁷. Ce délai a été apporté par la loi ALUR et vient aider le locataire à régler sa dette.

Si nous sommes face à un bail ne comportant pas de clause résolutoire en cas d'impayé de loyer, le propriétaire doit quand même respecter l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et envoyer sa demande d'assignation au préfet de région et respecter un délai de deux mois avant l'audience¹⁷⁸. Ensuite, si poursuite de la procédure il y a, le juge peut aussi « accorder des délais de paiement au locataire qu'il sent capable de régler sa dette »¹⁷⁹. A ce stade de la procédure, le juge doit normalement, se prononcer ou constater la résiliation du bail et l'expulsion du locataire. Les deux procédures se réunissent alors et un nouveau délai va apparaître pour l'une ou l'autre. En effet, la loi ALUR est venue modifier une disposition du Code de procédure civile d'exécution donnant le droit au juge d'accorder un délai allant de 3 mois à 3 ans quand le « relogement des intéressés ne peut se faire dans des conditions normales »¹⁸⁰. Une fois l'ordre d'expulsion obtenu le propriétaire va encore buter sur trois nouveaux délais. D'abord il est important de souligner que la décision du juge est susceptible d'appel, que ce soit pour un traitement en référé ou sur le fond, ce qui générera, le cas échéant, de nouveaux délais d'attente. Ensuite, il y a aussi le délai de la trêve hivernale pendant laquelle aucune expulsion ne peut avoir lieu et qui depuis la loi ALUR s'étend du 1^{er} novembre au 31 mars, délai rallongé qui avant s'arrêtait au 15 mars. Enfin, le délai pour obtenir le recours de la force publique, en effet il faut attendre un délai de deux mois afin de constater un refus implicite d'action.

Après cette rétrospective chronologique des délais inhérents à la procédure d'expulsion, les propos recueillis par Maître CRAMETZ¹⁸¹, huissier de justice, membre actif de l'union nationale des propriétaires immobiliers et président de la commission départementale de conciliation prennent tout leur sens. En effet, selon lui, il fallait compter deux ans pour

176 Servicepublic.fr, « loyers impayés et expulsion du locataire », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>, (consulté en juillet 2016)

177 Article 24 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

178 Article 24 I de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

179 Servicepublic.fr, « loyers impayés et expulsion du locataire », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272>, (consulté en juillet et août 2016)

180 Article L412-4 du Code de procédure civile d'expulsion, Legifrance.gouv.fr

181 Rencontré à Lille au sein de l'UNPI

expulser un locataire ne payant pas son loyer, il tenait compte des délais rallongés par la loi ALUR, des reports d'audience et du contradictoire face au Tribunal d'instance.

Deuxièmement, il convient de rappeler brièvement l'investissement financier conséquent que supporte le bailleur dans une procédure d'expulsion. En effet, comme déjà cité auparavant, de nombreux praticiens du droit apparaissent au sein de cette procédure. D'abord l'huissier, qui joue un rôle clé et qui détient le monopole en terme d'exécution de décision de justice. Celui-ci, va venir facturer au bailleur sa consultation au moment du commandement de payer à l'assignation soit directement du juge des référés soit du locataire face au tribunal d'instance, enfin, il apparaîtra quand l'ordre d'expulsion va être rendu car lui seul peut tenter d'exclure les locataires ou alors faire le recours au préfet en vue d'obtenir la force publique. Ensuite, même si la présence d'un avocat n'est pas obligatoire dans les recours face au tribunal d'instance¹⁸², la présence de celui-ci peut s'avérer déterminante tant les enjeux semblent cruciaux. L'avocat va ici jouer un rôle clé car même si de prime abord les propriétaires pensent maîtriser les dispositions concernant leur droit et obligation, la réalité nous invite à constater que les rapports locatifs sont bien plus complexe qu'il n'y paraît. Ainsi, le coût de l'avocat devra être supporter par le propriétaire engageant la procédure et cela peut aller « jusqu'à 3 000 euros de frais d'huissier auxquels il faut ajouter entre 1 500 et 2 000 euros de frais d'avocats. Sans compter que dans ce cas, les chances de récupérer ses loyers impayés sont bien faibles, tout comme celles de retrouver son logement en bon état »¹⁸³.

Pour la forme, comme déjà établi ci-dessus l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, prévoit que l'huissier de justice doit à partir du commandement de payer informer la CCAPEX dès lors que les seuils fixés par le préfet en terme de montant et d'ancienneté de dette locative sont dépassés. Aussi, le juge « prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation (...) ». Ainsi, la loi ALUR est venue alourdir la procédure d'expulsion en y ajoutant des nouvelles règles d'information.

Troisièmement, pour le recours à la force publique pour faire exécuter une décision judiciaire dont les sources sont à la fois législatives de part l'article L 153-1 du Code des procédures

182 Article 827 du Code de procédure civile, Legifrance.gouv.fr

183 Locservice.fr « Les procédures d'expulsion locative vont devenir encore plus difficiles »

<http://blog.locservice.fr/les-procedures-dexpulsion-locative-vont-devenir-encore-plus-difficiles-2372.html>

(consulté en juillet 2016)

civiles d'exécution qui dispose que « l'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugement et des autres titres exécutoires. Le refus de l'État de prêter son concours ouvre droit à réparation » et jurisprudentiel de part la décision Coitèas de 1923¹⁸⁴ qui est venue en poser son principe, est parfois compliquée. En effet, il arrive quelquefois que l'État préfère indemniser le propriétaire plutôt que de faire exécuter par la force une décision d'expulsion. Ainsi le propriétaire peut « mettre en cause la responsabilité de l'État »¹⁸⁵ dans le cadre d'un recours indemnitaire ou « contester la légalité de la décision de refus détachable de la décision judiciaire et donc susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir »¹⁸⁶ ou encore utiliser le référé liberté car « le conseil d'État a estimé que le refus de concours de la force publique était de nature à porter atteinte à une liberté fondamentale, en l'occurrence le droit de propriété (ce 29 mars 2002 , SCI stéphaur) »¹⁸⁷. Bien souvent les contentieux en la matière débouchent sur un recours indemnitaire qui va constater la carence de l'État et procéder « à un calcul purement arithmétique: il fait la somme de tous les impayés, mois par mois, parfois même au prorata par journée (...) toutes les pertes de loyer et de charge sont additionnées depuis le jour où la responsabilité est susceptible d'être engagée, c'est-à-dire, à l'issue d'un délai de deux mois à la suite de la demande de concours de la force publique formée par le propriétaire »¹⁸⁸. Si l'administration refuse de prêter le recours à la force publique au propriétaire c'est parce que selon l'arrêt Coitèas « l'État a le devoir d'apprécier les conditions de l'exécution et le droit de refuser le concours de la force armée, tant qu'il estime qu'il y a danger pour l'ordre public et la sécurité »¹⁸⁹.

On peut se demander si l'État en refusant le concours de la force publique ne vient pas apporter une dimension sociale à l'ordre public. En effet, on peut comprendre qu'il doit être difficile de mettre à la rue une famille composée d'enfant(s) par exemple. Aussi, comme le révèle l'article de Anne JACQUEMET pour Dalloz, « des évolutions jurisprudentielles récentes montrent (..) que les nécessités de l'ordre public peuvent jouer directement au profit du locataire. Dans certains arrêts, l'ordre public est appréhendé de manière plus subjective, permettant ainsi au préfet de refuser le concours de l'État en se fondant sur des considérations

184 JACQUEMET- GAUCHE A., « La jurisprudence coitèas : du mythe doctrinal à la réalité indemnitaire », Dalloz.fr AJDA.

185 COMBEAU P., « L'administration face aux expulsions locative » Dalloz, AJDA 2012.

186 COMBEAU P., « L'administration face aux expulsions locative » Dalloz, AJDA 2012.

187 COMBEAU P., « L'administration face aux expulsions locative » Dalloz, AJDA 2012.

188 JACQUEMET- GAUCHE A., « La jurisprudence coitèas : du mythe doctrinal à la réalité indemnitaire » Dalloz.fr AJDA.

189 COMBEAU P., « L'administration face aux expulsions locative » Dalloz, AJDA 2012.

sociales ou humanitaires. C'est surtout dans le cadre du contentieux du référé liberté que le juge administratif s'est prononcé, admettant qu'un refus de concours motivé par la particularité d'une famille composée de personnes âgées ou handicapées (CE 10 octobre 2003) ou par l'État préoccupant de santé de l'occupant sans possibilité de relogement (CE 23 avril 2008) n'était pas entacher d'une illégalité grave et manifeste ».

Pour conclure, nous partageons l'avis de la doctrine¹⁹⁰ et de Maître Crametz, huissier de justice pour lesquels l'apport de la loi ALUR qui ne fait qu'allonger les délais de la procédure d'expulsion est inefficace. Il est clair qu'aujourd'hui ce qui importe dans cette procédure est le délai. Si on le réduit, le bailleur sera plus confiant pour louer son logement et le locataire, mettra fin au plus vite, pour citer la doctrine pré-citée, « à l'hémorragie (...) afin que la dette locative n'ait pas les apparences d'un gouffre financier ».

B- La procédure d'expulsion et le surendettement du locataire

Selon l'article L 711-1 du Code de la consommation¹⁹¹, « la situation de surendettement est caractérisée par l'impossibilité manifeste de faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles exigibles et à échoir ». Depuis la crise économique en 2008 qui a touché de nombreux pays dont la France, le nombre de personnes surendettées est conséquent. On dénombre en 2015, 197 731 dossiers déclarés recevables¹⁹². Bien que ce chiffre soit en baisse par rapport à 2014, il est clair que celui-ci démontre bien la difficulté financière qui peut se ressentir chez certaines personnes. Selon l'enquête menée par la Banque de France pour l'année 2015, c'est surtout une personne seule dont 36 % sont divorcés, séparés aussi 25,6% sont aux chômages et on compte 76,8% de locataires. Ce derniers chiffre montre que dans le cadre d'impayés de loyer, on retrouve très souvent des personnes surendettées. Le problème est que celles-ci de bonne foi, essayent parfois de s'en sortir, c'est pourquoi, en 1989, la loi Niertz a posé le fondement du surendettement afin de le traiter et de concilier le débiteur et ses créanciers donc le locataire et le bailleur pour notre cas, avec pour but d'apurer le passif

190 Aray A., « La procédure d'expulsion au lendemain de la loi ALUR du 24 mars 2014 » issu de la gazette du palais, Lextenso, 09/09/2014 n°252- page5

191 Article 711-1 du code de la consommation créé par Ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016, Legifrance.fr

192 Banque-france.fr « le surendettement des ménages », https://www.banque-france.fr/fileadmin/user_upload/banque_de_france/La_Banque_de_France/2015-enquete-typologique-surendettement.pdf, janvier 2016 (consulté en avril 2016)

du débiteur¹⁹³ et ainsi éviter l'expulsion du locataire. Elle est donc une des solutions pour le locataire de bonne foi qui souhaite régler ses dettes s'il est considéré comme surendetté (1) mais elle peut avoir des effets à l'égard du bailleur qu'il peut juger néfastes (2).

1) L'admission du dossier de surendettement du locataire

Selon l'article L 711-1 du Code de la consommation¹⁹⁴ « le bénéfice des mesures de traitement des situations de surendettement est ouvert aux personnes physiques de bonne foi ».

Ainsi, selon la loi, le locataire qui est une personne physique peut bénéficier « des mesures de traitement des situations de surendettement » mais il faut aussi qu'il soit de bonne foi. C'est-à-dire, qu'il « ait la volonté de se soustraire à ses engagements »¹⁹⁵. Ceci est laissé à l'appréciation souveraine des commissions et des juges du fond et donc suscite de nombreuses interrogations. En effet, la bonne foi pour l'un, n'est pas la bonne foi pour l'autre. Mais, il est utilisé pour chaque cas, des faisceaux d'indices notamment par exemple, on regarde « l'accumulation des crédits (...), l'utilité de la dette, la nature des crédits (...) » mais aussi la compétence intellectuelle ou professionnelle de la personne ex: si c'est un banquier¹⁹⁶.

Dans un arrêt en date du 6 décembre 1994, la Cour de cassation avait par exemple jugé que « l'aggravation du passif après l'ouverture de la procédure de surendettement est caractéristique de l'absence de bonne foi »¹⁹⁷. Il est donc préférable d'essayer de trouver des solutions pour éviter d'aggraver son passif lors de la procédure de surendettement. Aussi, plus récemment, dans un arrêt du 7 janvier 2016, il ressort que « la recherche d'un emploi n'est pas forcément nécessaire dans l'appréciation de la bonne foi pour bénéficier au départ d'une procédure de surendettement (...) en revanche, le fait de ne pas justifier d'une recherche d'emploi, alors qu'il s'agissait d'une condition posée par la commission lors de l'octroi de moratoires dans le

193 Cours magistraux M. Dubael, université de droit de Valenciennes, procédure d'insolvabilité, 2016.

194 Article 711-1 du code de la consommation, créé par Ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016, Legifrance.gouv.fr

195 Loi Niertz du 6 décembre 1994, Cours magistraux M. Dubael, université de droit de Valenciennes, procédure d'insolvabilité, 2016.

196 Cours magistraux M. Dubael, université de droit de Valenciennes, procédure d'insolvabilité, 2016.

197 MOUIAL-BASSILANA E., « Le fait de ne pas rechercher un emploi permet de caractériser l'absence de bonne foi du débiteur » issu de Gazette du palais- n° 17, Lextenso, page 37.

cadre d'une procédure de surendettement est en l'espèce vu comme une absence de bonne foi »¹⁹⁸.

Ensuite, selon l'article L 711-2 du Code de la consommation¹⁹⁹, les dispositions relatives au surendettement « s'appliquent également aux débiteurs de nationalité française en situation de surendettement domiciliés hors de France et qui ont contracté des dettes non professionnelles auprès de créanciers établis en France ». Ainsi, à contrario, cette procédure de surendettement s'applique au débiteur de nationalité française, domicilié en France.

Les exclusions comme définit à l'article 711-3 à 711-5 du Code de la consommation ne nous concernant pas, le locataire qui a des problèmes financiers pour des arriérés de loyer, dette non professionnelle, donc qui peuvent être prit en compte²⁰⁰ et qui est de bonne foi, peut se considérer comme étant une personne pouvant faire l'objet d'une procédure de surendettement.

Pour cela, il lui suffit de « dépos(er) un dossier de surendettement auprès de la commission de surendettement de (son) département »²⁰¹. Par suite, la commission va « examin(er) (la) situation personnelle, familiale et professionnelle » du surendetté. Aussi, elle va « évalue(r) (ses) dettes et (son) patrimoine, calcule(r) ce qu('il) devriez pouvoir payer chaque mois pour rembourser (ses) dettes" et enfin, elle va « s'assure(r) qu('il) est de bonne foi »²⁰². Ainsi, concrètement, elle va essayer de fondé l'état de surendettement en analysant l'actif et le passif du débiteur, pour notre cas, du locataire pour ensuite pouvoir déclarer le dossier recevable ou irrecevable.

198 MOUIAL-BASSILANA E., « Le fait de ne pas rechercher un emploi permet de caractériser l'absence de bonne foi du débiteur » issu de Gazette du palais- n° 17, Lextenso, page 37.

199 Article 711-2 du code de la consommation créé par Ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016, Legifrance.gouv.fr

200 Banque-france.fr, « Le surendettement », https://www.banque-france.fr/fileadmin/user_upload/banque_de_france/La_Banque_de_France/guide-surendettement.pdf (consulté en avril 2016)

201 Banque-france.fr, « Le surendettement », https://www.banque-france.fr/fileadmin/user_upload/banque_de_france/La_Banque_de_France/guide-surendettement.pdf (consulté en avril 2016)

202 Banque-france.fr, « Le surendettement », https://www.banque-france.fr/fileadmin/user_upload/banque_de_france/La_Banque_de_France/guide-surendettement.pdf (consulté en avril 2016)

Il est à noter que dès le dépôt du dossier, ni les créanciers donc, le bailleur, ni la banque ne sont avertis de cette action mais, par contre, le locataire est « inscrit au Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) »²⁰³.

La commission a trois mois pour instruire le dossier²⁰⁴ et, à l'issue, si elle le déclare recevable, selon l'article L 712-2 du Code de la consommation²⁰⁵, elle peut choisir trois options, « soit proposer ou prescrire des mesures de traitement dans les conditions prévues au titre III, soit recommander un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire ou saisir, avec l'accord du débiteur, le juge du tribunal d'instance aux fins d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire dans les conditions prévues au titre IV ». Ainsi, en d'autres termes, selon la Banque de France²⁰⁶, soit elle propose au locataire « un plan de remboursement négocié entre » lui et le bailleur, par exemple, la commission va proposer au bailleur « d'étaler le paiement intégral de (la) dette et/ou de diminuer le montant (des) remboursements » et au locataire « de rechercher un travail, (ou encore) de vendre (son) véhicule », soit, « si la commission n'a pas trouvé d'accord » entre les parties, elle propose « des mesures imposées ou recommandées qui s'imposent » au locataire et au bailleur. Les mesures imposées sont par exemple comme vu précédemment, le rééchelonnement de la dette²⁰⁷ alors que celles recommandées sont par exemple « l'effacement partiel des créances »²⁰⁸ mais ces dernières mesures doivent être « homologuées par le juge » pour être applicables. Enfin, toujours selon la Banque de France²⁰⁹, soit la situation financière du locataire « ne permet pas d'envisager un règlement, même partiel, de (ses) dettes » et alors la commission « propose (...) une procédure de rétablissement personnel (PRP) » qui peut prendre deux formes: « avec liquidation judiciaire si pour (le locataire) posséd(e) des biens de valeur qui peuvent être saisis et vendus pour payer » les dettes, « si les sommes sont

203 Banque-france.fr, « Le surendettement », https://www.banque-france.fr/fileadmin/user_upload/banque_de_france/La_Banque_de_France/guide-surendettement.pdf (consulté en avril 2016)

204 Cours magistraux M. Dubael, université de droit de Valenciennes, procédure d'insolvabilité, 2016.

205 Article 712-2 créé par Ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016, Legifrance.gouv.fr

206 Banque-france.fr, « Le surendettement », https://www.banque-france.fr/fileadmin/user_upload/banque_de_france/La_Banque_de_France/guide-surendettement.pdf (consulté en avril 2016)

207 Service-public.fr « Surendettement: mesures imposées ou recommandées par la commission » <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1947>, (consulté en juillet 2016)

208 Cours magistraux M. Dubael, université de droit de Valenciennes, procédure d'insolvabilité, 2016.

209 Banque-france.fr, « Le surendettement », https://www.banque-france.fr/fileadmin/user_upload/banque_de_france/La_Banque_de_France/guide-surendettement.pdf (consulté en avril 2016)

insuffisantes pour (toutes les) payer, les dettes non remboursées sont effacées » ou « sans liquidation judiciaire lorsque (le locataire) ne dispose d'aucun bien ». C'est la commission qui recommande cette solution au juge mais il n'est pas obligé de la suivre.

A l'issue de la décision, chacun, le locataire ou bailleur, peut contester la décision. Dans tous les cas, la Banque de France précise bien que si une mesure est mise en place, le locataire qui est le surendetté est inscrit au FICP « pour une durée de 8 ans maximum pour un plan ou mesures imposées ou recommandées » et pour une durée de « 5 ans lorsqu'il a) bénéficié d'une (...) PRP ».

2) Les effets de l'admission du dossier de surendettement du locataire à l'égard du bailleur

Selon l'article 721-2 du Code de la consommation²¹⁰, « la commission doit notifier au demandeur, aux créanciers, aux établissements de paiement, aux établissements de monnaie électronique et aux établissements de crédit teneurs de comptes du déposant la décision de recevabilité du dossier », donc le bailleur est averti lorsque le locataire a déposé un dossier de surendettement auprès de la commission dès lors qu'il a été considéré comme recevable.

Ensuite, après cette information, les effets impactant directement le bailleur sont diverses. Premièrement on peut citer l'article L 722-2 du même Code, qui établit que « la recevabilité de la demande emporte suspension et interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur ainsi que des cessions de rémunération consenties par celui-ci et portant sur les dettes autres qu'alimentaires » pouvant aller jusqu'à deux ans²¹¹. Aussi, par exception, « la commission peut, sur demande du débiteur, solliciter le juge d'instance en vue d'obtenir la suspension des voies d'exécutions avant même la recevabilité du dossier »²¹². Donc, « le bailleur ne peut pas introduire une action en exécution de sa créance née antérieurement à la décision de suspension »²¹³ car l'article prévoit que la suspension ou

210 Article 721-2 du code de la consommation créé par Ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016,

Legifrance.gouv.fr

211 Article L722-3 créé par Ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016, Legifrance.gouv.fr

212 Cours magistraux M. Dubael, université de droit de Valenciennes, procédure d'insolvabilité, 2016. et article 721-4 du Code de la consommation, Legifrance.gouv.fr.

213 ANIL.org « Articulation entre la procédure de surendettement, l'expulsion et les aides au logement N° 2012-11 »

https://www.anil.org/fileadmin/user_upload/imported/fileadmin/ANIL/Analyses_juridiques/surendettement

l'interdiction porte sur les dettes autres que celle alimentaire, ainsi, il concerne la dette locative de loyer. Mais, cette suspension ou interdiction ne concerne pas « l'action en nullité ou en résolution d'un contrat »²¹⁴. Par conséquent, en matière d'expulsion cela ne s'applique pas, « l'expulsion est suspendue automatiquement seulement dans le cadre de l'ouverture d'une PRP avec liquidation judiciaire mais la commission qui déclare le dossier recevable peut saisir le juge pour demander une suspension provisoire de l'expulsion (...) acquise pendant 2 ans ou jusqu'à l'approbation du plan, mesure imposée, mesure recommandée (...) cette interdiction ne concerne pas l'expulsion fondée sur un jugement d'adjudication ou en cas de mise en péril du bien par la faute du débiteur »²¹⁵. Il appartient au juge saisi, de se prononcer sur la suspension provisoire de l'expulsion du locataire. S'il la prononce, ce n'est pas une bonne nouvelle pour le bailleur car quand bien même il aurait obtenu une décision d'expulsion de son locataire, ce dernier pourrait continuer à rester dans les lieux et ceux pendant une durée pouvant aller jusqu'à deux ans.

A ce propos, dans une décision en date du 11 juillet 2012²¹⁶, la Cour de cassation saisit qu'une QPC portant sur l'article 331-3-2 du Code de la consommation, aujourd'hui codifié au même Code à l'article L 722-8 qui dispose que « si la situation du débiteur l'exige, le juge prononce la suspension provisoire des mesures d'expulsion de son logement »²¹⁷ a jugé que contrairement à ce que prétendait le demandeur notamment que « ce pouvoir accordé au juge, sans qu'aucun critère ne soit défini pour apprécier la situation du débiteur, portait atteinte au droit de propriété », « la suspension temporaire des mesures d'expulsion du débiteur de son logement n'a ni pour effet ni pour objet de priver le propriétaire de l'immeuble de son droit de propriété », au contraire, selon la cour, « elle répond à l'objectif général de faciliter le traitement des situations de surendettement des particuliers, et les atteintes qui en résultent pour le droit de propriété sont proportionnées à cet objectif ». Il est donc clair qu'il y a une atteinte au droit du bailleur et cela au profit du locataire.

[_expulsion_aides_au_logement.pdf](#) A jour au 26 mai 2014.

214 Cours magistraux M. Dubael, université de droit de Valenciennes, procédure d'insolvabilité, 2016.

215 Cours magistraux M. Dubael, université de droit de Valenciennes, procédure d'insolvabilité, 2016 et article L722-6 à L722-9 du Code de la consommation, Legifrance.gouv.fr

216 BERNHEIM-DESVAUX S., « le juge peut suspendre les mesures d'expulsion du débiteur surendetté de son logement » issu de l'Essentiel droit des contrat, Lextenso, 01/10/2012 n° 09 page 3

217 Article 722-8 du code de la consommation créé par Ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016, Legifrance.gouv.fr

Par ailleurs, l'article L 722-5 du Code de la consommation prévoit que « la suspension et l'interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur emportent interdiction pour celui-ci de faire tout acte qui aggraverait son insolvabilité de payer, en tout ou partie, une créance autre qu'alimentaire, y compris les découverts mentionnés aux 10° et 11° de l'article L 311-1, née antérieurement à la suspension ou à l'interdiction » donc, le locataire, dans ce cadre, ne peut pas non plus payer, même partiellement les arriérés de loyer qu'il doit au bailleur. Ainsi, tout est suspendu mais il est à noter tout de même que le locataire est tenu de « continuer à payer (son) loyer du mois en cours et des mois à venir »²¹⁸ et aussi « la recevabilité de la demande emporte rétablissement des droits à l'aide personnalisée au logement et aux allocations de logement »²¹⁹ si celle-ci avait fait l'objet d'une suspension. Donc, la situation entre le bailleur et le locataire peut tout de même s'améliorer. Surtout que si le dossier du locataire est considéré comme recevable, le Code de la consommation²²⁰ prévoit que « dans les procédures ouvertes en application du présent livre, les créances des bailleurs sont réglées prioritairement aux créances des établissements de crédit et des sociétés de financement et aux crédits mentionnés au chapitre II du titre Ier du livre III ». Il apparaît donc au travers de cet article que les créances que le locataires doit aux bailleurs sont prioritaire sur les autres. Cela semble alors être une solution tant pour le bailleur que pour le locataire si le surendetté est déclaré recevable et orienté vers un plan conventionnel ou encore, des mesures recommandées ou imposées car dans le premier cas, un arrangement est trouvé entre les parties pour que la dette due soit étalée ou encore réduite mais avec l'accord du bailleur, dans le deuxième cas, la commission impose ou recommande des mesures comme vu précédemment donc par exemple, elle impose un paiement échelonné de la dette mais dans les deux cas, le bailleur est payé en priorité.

Enfin, le dernier effet que peut avoir la recevabilité du locataire pour une procédure de surendettement, est là l'un des plus graves pour le bailleur. En effet, celui-ci concerne l'orientation du dossier vers une PRP sans liquidation judiciaire lorsque le bailleur ne peut pas régler ses dettes. Dans cette situation, le locataire est dans une situation financière telle qu'il ne dispose d'aucun moyen pour payer ses dettes donc la commission tente de trouver des

218 Banque-france.fr, « Le surendettement », https://www.banque-france.fr/fileadmin/user_upload/banque_de_france/La_Banque_de_France/guide-surendettement.pdf (consulté en avril 2016)

219 Article L 722-10 créé par Ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016, Legifrance.gouv.fr

220 Article L 711-6 créé par Ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016, Legifrance.gouv.fr

solutions. S'il a des biens, elle va d'abord l'orienter vers une PRP avec liquidation judiciaire pour que le juge « prononce la vente judiciaire (des) biens » afin de payer un maximum les créanciers et comme le bailleur est prioritaire, il va pouvoir bénéficier d'un paiement même partiel. Mais s'il n'a pas de bien, là elle est obligée de procéder à l'orientation du dossier vers une PRP sans liquidation judiciaire et dans ce cas aucun paiement des arriérés de loyer ne sera fait car au sens de l'article L 733-18 du Code de la consommation, « l'effacement d'une créance en application des dispositions de l'article L. 733-10 ou de l'article L 733-15 vaut régularisation de l'incident de paiement au sens de l'article L. 131-73 du Code monétaire et financier »²²¹. Pour reprendre les propos de Jean de Valon, avocat, «le débiteur voit sa dette effacée et il restera au créancier ses yeux pour pleurer »²²².

C'est un sujet qui a déjà été évoqué par Mme Dominique Estrosi Sassone sénatrice des Alpes Maritimes qui dénonçait dans une question orale pour le ministre de l'économie²²³ les pertes financières que cela pouvait engendrer. Celui-ci n'a pas donné de réponse concrète mais à approuver l'idée de la sénatrice en appuyant sur le fait que « de manière générale, ces décisions portant sur les conditions de recouvrement des dettes de loyer peuvent poser un certain nombre de difficultés de trésorerie, notamment aux petits propriétaires privés »²²⁴.

Ainsi, la procédure de surendettement des particuliers est une solution pour une locataire désemparée qui n'arrive plus à payer ses loyers pour pouvoir se libérer de toute poursuite et trouver un arrangement avec le bailleur mais c'est aussi un gros problème pour le bailleur qui dans le cadre de la PRP sans liquidation judiciaire se voit malheureusement sans solution et contraint d'accepter le fait qu'il n'obtiendra jamais le prix des loyers qu'il ne lui auront pas été payés.

221 Article 733-18 du code de la consommation, Legifrance.gouv.fr

222 Village justice.com, DE VALON J., « Rétablissement personnel, effacement de la dette: jusqu'à quand ? » <http://www.village-justice.com/articles/Retablissement-personnel,19751.html>, 1 juin 2015 (consulté en juillet 2016)

223 Senat.fr « Conséquences des procédures de rétablissement personnel de certains locataires pour les offices du parc social » 14e législature Question orale sans débat n° 0990S de Mme Dominique Estrosi Sassone (Alpes-Maritimes - UMP) <https://www.senat.fr/questions/base/2015/qSEQ15010990S.html> publiée dans le JO Sénat du 15/01/2015 - page 79 (consulté en avril 2016)

224 Senat.fr Conséquences des procédures de rétablissement personnel de certains locataires pour les offices du parc social 14e législature Réponse du Secrétariat d'État, auprès du ministère des finances et des comptes publics, chargé du budget publiée dans le JO Sénat du 08/04/2015 - page 3117 <https://www.senat.fr/questions/base/2015/qSEQ15010990S.html> (consulté en avril 2016)

A noter tout de même que le bailleur peut contester devant le juge les décisions de la commission s'il n'est pas d'accord²²⁵.

225 Article 733-12 du Code de la consommation, Legifrance.fr

SECONDE PARTIE: LES GARANTIES DE PAIEMENT DU BAILLEUR FACE AU LOCATAIRE

D'après un témoignage d'un anonyme sur Internet, « "tous les propriétaires ont des histoires de locataires abominables qui n'ont pas payé, ont saccagé leur appart et dont ils ont eu toutes les peines du monde à se débarrasser légalement" »²²⁶.

Comme nous l'avons vu il est vrai qu'il est difficile de nos jours de se séparer d'un locataire qui ne paye pas son loyer. Cela dit, il est vrai aussi que personne ne peut être sûr que s'il loue à telle personne, il n'aura jamais aucun problème. Ainsi, selon l'adage, « mieux vaut prévenir que guérir »²²⁷, c'est pourquoi, la loi autorise et réglemente des garanties laissées à la portée du propriétaire pour se sécuriser. Il faut donc les utiliser. Si ceci est fait en amont, il est possible de limiter fortement un tel désagrément. Celles-ci peuvent être apportées par le locataire lui même à la demande du bailleur (I) ou par des tiers au contrat de bail (II).

I- Une garantie prévue au contrat et exigée du locataire

Il arrive que le bailleur, pour éviter de perdre un mois de loyer, reloue très vite son logement. En effet, sans locataire, le logement ne génère aucun fruit. Pourtant, si le contrat est soigneusement établi, les clauses insérées dans celui-ci peuvent permettre d'avoir une garantie supplémentaire (A), tout comme le bon choix du locataire, fiable et solvable (B).

A. Une garantie prévue par les clauses du contrat de bail

226 <http://rue89.nouvelobs.com/2010/11/30/ces-proprietaires-victimes-de-locataires-abominables-178314>
le 30/11/2010 (consulté en avril 2016)
227 <http://www.linternaute.com/proverbe/605/mieux-vaut-prevenir-que-guerir/>

Une clause dans un contrat est celle qui « précise certains éléments, obligations ou modalités d'exécution »²²⁸. Elle est très intéressante en matière de bail d'habitation puisqu'elle permet au bailleur d'imposer une réglementation au locataire et en cas de non respect de certaines de ses obligations, de pouvoir résilier le contrat. Cela dit, celle-ci n'est pas sans limite (1) la loi les encadre fortement mais permet dans certains cas, une solidarité qui n'est pas négligeable (2).

1) Les clauses interdites et la clause résolutoire dans le contrat de bail

Concernant les clauses interdites, c'est d'abord l'article 27 de la loi Quillot du 22 juin 1982 qui a mis en place une liste. Ensuite, la loi du 23 décembre 1986 l'a repris, puis la loi du 6 juillet 1989²²⁹. A la base, on pouvait compter 10 clauses interdites mais aujourd'hui, la loi ENL du 13 juillet 2006 et ALUR du 24 mars 2014 l'ayant complétée, on peut en énumérer 20 listées à l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989.

Selon cet article, le bailleur ne peut donc pas prévoir certaines clauses. On ne citera que celles les plus susceptibles d'être utilisées en matière de bail d'habitation dans le secteur privé. Par exemple, s'il vend son logement ou souhaite le relouer assez vite après le départ du locataire, il ne peut pas obliger le locataire « à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ». Pour cette interdiction, il faut savoir que le samedi est considéré comme un jour férié au sens de l'article 642 du Code de procédure civile²³⁰. Aussi, au niveau de l'assurance obligatoire demandée par le locataire en rentrant dans les lieux, le bailleur ne peut lui imposer de souscrire auprès de tel assureur. Concernant les sommes d'argent qui devront être versées, il est interdit pour le bailleur d'imposer le prélèvement automatique pour le loyer ou pour le locataire d'accepter le prélèvement sur son salaire. Également, le locataire n'est pas « automatiquement responsable des dégradations » qui peuvent intervenir dans le logement. D'ailleurs, le locataire peut demander des indemnités en cas de travaux supérieur à 21 jours. Il est aussi tentant pour le bailleur de prévoir une estimation des réparations locatives qui devront être faites à la fin du bail et de les faire payer par avance mais cela est interdit. Dans

228 <http://droit-finances.commentcamarche.net/faq/4048-clause-definition>

229 VIAL-PEDROLETTI B., . «Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 . - Contrat de location. Conclusion (art. 3, 4 et 5) », Lexisnexis Fasc.JurisClasseur Bail à Loyer 120 : BAIL D'HABITATION 22 Juillet 2015 mise à jour : 18 Mai 2016

230 VIAL-PEDROLETTI B., . «Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 . - Contrat de location. Conclusion (art. 3, 4 et 5) », Lexisnexis Fasc.JurisClasseur Bail à Loyer 120 : BAIL D'HABITATION 22 Juillet 2015 mise à jour : 18 Mai 2016

le même ordre d'idée, le propriétaire ne peut faire payer l'état des lieux de sortie au locataire si celui-ci n'a pas été fait par un huissier ou encore imposer d'autres paiements que le dépôt de garantie²³¹ où la somme versée est partagée entre le bailleur et le locataire pour financer le mandataire qui a pu faire visiter ou faire l'état des lieux avec le preneur²³². Encore, il ne peut lui faire payer les frais « de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure (...) ». Au niveau du renouvellement du bail « par tacite reconduction » il ne peut être inférieur à 10 ans²³³. Bien évidemment, le bailleur ne peut non plus interdire « au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle.[:] ».

Ensuite, le bailleur ne peut prévoir une clause qui l'exonère de toute responsabilité. A titre d'exemple, il a été jugé que le bailleur ne peut pas prévoir qu'il n'est pas responsable en cas d'infiltration d'eau dans la maison²³⁴.

Au niveau des personnes que le locataire entend héberger, une clause prévoyant cette interdiction est nulle, le locataire est en droit d'héberger « des personnes ne vivant pas habituellement avec lui ». Il a notamment été jugé qu'« en vertu de l'article 8-1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales », une clause du bail ne pouvait « avoir pour effet de priver le preneur de la possibilité d'héberger ses proches »²³⁵. En l'espèce, il s'agissait de l'hébergement de sa sœur et de père de ses enfants. Par contre, une clause peut prévoir l'interdiction au locataire de partir et de prêter le logement à d'autres personnes²³⁶. Par ailleurs, également très utilisée par le bailleur pour effectuer un moyen de pression sur ses locataires, la loi ALUR a interdit la clause « qui autorise le bailleur à percevoir des amendes » car avant, était prévue seulement l'interdiction « des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ». Ainsi, le propriétaire pouvait prévoir le paiement d'une pénalité en cas de retard dans le paiement du loyer car il avait été jugé que « la somme due en vertu d'une clause pénale ne

231 Article 22 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

232 Article 5 de la loi du 6 juillet 1989, legifrance.gouv.fr

233 Article 10 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

234 Note sous « PREMIÈRE PARTIE BAUX – Loi no 89-462 du 6 juillet 1989, Tendante à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 – Art. 4 », Dalloz, Paris, 18 déc.

2014: Loyers et copr. 2015, no 36, obs. B. V.-P

235 Lamyline.fr, jurisprudence « La Cour de cassation, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, 6 mars 1996.

Pourvoi n° 93-11.113. Arrêt n° 49 »

236 VIAL PEDROLETTI B., « Locations régies par le droit commun du louage (Code civil) . - Obligations du locataire : paiement du loyer et des sommes accessoires », Lexisnexis.fr Fasc. 240 : BAIL D'HABITATION, (Cass. 3e civ., 10 mars 2010, n° 09-10.412 : JurisData n° 2010-001484 ; Loyers et copr. 2010, comm. 130), 22 Juillet 2015 mise à jour : 18 Mai 2016

possède pas le caractère d'une amende au sens de la loi »²³⁷. Aujourd'hui avec la loi ALUR ce n'est plus possible²³⁸. Enfin, il ne peut être prévu une 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, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs » ou encore « "pour trouble de voisinage constaté par une décision de justice passée en force de chose jugée" ».

Ainsi, si une de ces clauses figure au contrat, elle sera nulle et si une clause possède une partie autorisée par la loi et une autre prohibée, elle ne sera pas nulle mais considérée comme censée « ne pas comporter la partie de la clause résolutoire réputée non écrite »²³⁹.

A contrario, outre ces clauses interdites, toute autre clause est donc autorisée par la loi mais non imposée donc facultative pour le bailleur. Cela dit, la clause résolutoire est une clause qui ne peut être ignorée par ce dernier. L'oublier serait une erreur et non des moindres. En effet, cette clause permet en cas de non respect par le locataire de l'une de ses obligations de faire constater par le juge ce non respect afin que le bail soit résilier. Il faut surtout ne pas oublier de la prévoir car celle-ci ne se présume pas, elle doit être « expressément stipulée dans le contrat »²⁴⁰. Elle vise selon l'article 4g de la loi du 6 juillet 1989, « le non-paiement du loyer, le non-paiement des charges, le non-paiement du dépôt de garantie, le défaut d'assurance des risques locatifs et le non-respect d'user paisiblement des locaux loués. »²⁴¹.

Avec cette clause, le juge constate le non respect de l'obligation du locataire et ne peut s'opposer à la résiliation du bail²⁴² alors que si aucune clause n'aurait été mise en place, le juge a un pouvoir d'appréciation et il doit notamment « apprécier la proportionnalité entre la

237 Note sous, article 4 loi du 6 juillet 1989, jurisprudence Civ. 3e, 25 mars 1987: Bull. civ. III, no 63; D. 1987.

238 DAMAS N., « Bail d'habitation et mixte : rapports locatifs individuels - Loi du 6 juillet 1989 », Dalloz, mai 2015 (actualisation : avril 2016)

239 VIAL-PEDROLETTI B., « Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 . - Contrat de location. Conclusion (art. 3, 4 et 5) », Lexisnexis Fasc.JurisClasseur Bail à Loyer 120 : BAIL D'HABITATION 22 Juillet 2015 mise à jour : 18 Mai 2016 (CA Paris, 17 janv. 1986 : Loyers et copr. 1986, comm. 121).

240 VIAL-PEDROLETTI B., « 165 : BAIL D'HABITATION . - Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 . - Sanction des obligations des parties . - Clause de résiliation de plein droit. Résiliation judiciaire » Lexisnexis JurisClasseur Bail à Loyer 13 Mai 2016 (CA Metz, 14e ch., 14 mai 1998 : JurisData n° 1998-049581) Page 6

241 CALVEYRA E., TOURNOIS M., « La clause résolutoire dans les différents types de baux » issu de Gazette du Palais , Lextenso.fr 04/08/2007 - n° 216 - page 2

242 VIAL-PEDROLETTI B., « 165 : BAIL D'HABITATION . - Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 . - Sanction des obligations des parties . - Clause de résiliation de plein droit. Résiliation judiciaire » Lexisnexis JurisClasseur Bail à Loyer 13 Mai 2016

gravité de la faute commise et son éventuelle conséquence, à savoir la résiliation judiciaire
».²⁴³

A noter qu'en présence d'une clause résolutoire, le juge peut tout de même vérifier la bonne foi du bailleur au moment de sa mise en place²⁴⁴. A titre d'exemple, il a été jugé qu'est de mauvaise foi le propriétaire qui envoie un commandement de payer à son locataire tout en sachant que ce dernier ne pourrait pas répondre car il était parti en vacance²⁴⁵ ou encore celui qui ne fait pas les travaux nécessaires pour rendre le logement salubre.²⁴⁶ Également, au terme de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, il peut accorder des délais de paiement au preneur et ainsi suspendre la mise en œuvre de la clause résolutoire²⁴⁷.

Par ailleurs en cas de non paiement du loyer, pour que cette clause produise ses effets, comme nous l'avons déjà vu (cf: La procédure d'expulsion), le bailleur doit délivrer un commandement de payer comme prévu à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989²⁴⁸ et c'est après un délai de deux mois, si le locataire n'a toujours pas payé qu'il pourra y avoir résiliation du bail.²⁴⁹ A contrario, toujours selon la même source, si le locataire a payé durant ce délai, la clause ne joue pas et ainsi, il ne peut y avoir résiliation du bail. Par contre, si le paiement intervient après le délai de deux mois, le bailleur peut demander à ce que la clause résolutoire soit mise en place, le paiement doit impérativement avoir lieu dans le délai de deux mois, sauf extension des délais accordés par le juge²⁵⁰.

Il faut savoir qu'en cas de surendettement, il a été jugé récemment que « le moyen tiré de l'effacement de la dette locative à l'issue d'une procédure de traitement de surendettement alors que la clause résolutoire était acquise est inopérant »²⁵¹. En l'espèce, un commandement

243 CALVEYRA E., TOURNOIS M., « La clause résolutoire dans les différents types de baux » issu de Gazette du Palais , Lextenso.fr 04/08/2007 - n° 216 - page 2 Cass. com., 27 mai 1981, Bull. civ. IV, no 252 ;

244 DE LA VAISSIÈRE F., « Bail d'habitation » Dalloz, mars 2016

245 CHABAS C., « Résolution – Résiliation » Dalloz, octobre 2010 (actualisation : juin 2016) (Civ. 3e, 15 déc. 1976, Bull. civ. III, no 465, RTD civ. 1977)

246 « 5676 En présence d'une clause résolutoire » (Cass. 3e civ., 3 avr. 2001, no 99-17.057, AJDI 2001, p. 599), Lamyline.fr le lamy droit immobilier- 2015 , Page 3

247 VIAL-PEDROLETTI B., « 165 : BAIL D'HABITATION . - Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 . - Sanction des obligations des parties . - Clause de résiliation de plein droit. Résiliation judiciaire » Lexisnexis JurisClasseur Bail à Loyer 13 Mai 2016

248 Article 24 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

249 « 5939 - Régime de la clause résolutoire pour non-paiement du loyer et des charges ou du dépôt de garantie » Lamyline.fr le lamyline droit de l'immobilier 2015, page 2

250 « 5676 En présence d'une clause résolutoire » Lamyline.fr le lamy droit immobilier- 2015 , Page 2 (CA Aix-en-Provence, 19 juin 1991, Bull. Aix 1991/2, no 56).

251 PIEDELIEVRE S., « surendettement et expulsion » issu de Gazette du Palais, Lextenso, 12/04/2016 , Cass. 2^e civ.; 18 févr. 2016, n°14-17782

de payer visant la clause résolutoire avait été donné au locataire en 2007 et en 2009, un dossier de surendettement ouvert au profit du locataire avait été déclaré recevable clôturé en 2012 en PRP sans liquidation judiciaire. Donc, les juges ont constaté la résiliation du bail de 2007 et ordonné la libération des lieux du locataire mais celui-ci avait évoqué l'effacement de toutes ses dettes antérieures au jugement d'ouverture.

Pour finir, le bailleur qui a mis en place ce type de clause n'est pas tenu de les invoquer, il peut très bien, en cas de litige consistant en l'impayé de loyer du locataire, privilégier la résiliation judiciaire. Cela dit, s'il renonce à cette clause, il doit le faire de manière expresse « ou tacite lorsque son bénéficiaire a accompli des actes ne laissant aucun doute sur les intentions de leur auteur »²⁵². Aussi il a été jugé que ce n'est pas parce que le propriétaire accepte de recevoir les loyers, qu'il renonce à cette clause²⁵³. Cette renonciation peut se comprendre par le fait que la loi ALUR a encore modifié l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, notamment au niveau du « contenu du commandement de payer » qui doit être reproduit sous peine de nullité, et en prévoyant que le délai qui pouvait être accordé par le juge au locataire pour payer sa dette pouvait aller jusque 3 ans²⁵⁴. Ainsi, l'effet de la clause peut être suspendu pendant 3 ans. Ce qui tend vers un rapprochement de la résiliation judiciaire.²⁵⁵ Le seul avantage que peut y trouver maintenant le propriétaire est l'absence de pouvoir d'appréciation du juge bien qu'avec l'appréciation de la mauvaise foi du bailleur, cela reste restreint.

2) le principe de solidarité et sa présence au contrat de bail

La personne qui est tenue de payer son loyer est le locataire, titulaire du bail. Selon l'article 1751 alinéa 1 du Code civil²⁵⁶ dès lors que le logement est à usage d'habitation et est habité par les deux époux, peu importe leur régime matrimonial ou dès lors que les partenaires du pacs en font la demande, le bail d'habitation appartient aux deux.

252 « 5676 En présence d'une clause résolutoire » Lamyline.fr le lamy droit immobilier- 2015 , P. 3 (Cass. 3e civ., 11 oct. 1968, no 67-10.623, JCP G 1969, II, p. 15769).

253 « 5676 En présence d'une clause résolutoire » Lamyline.fr le lamy droit immobilier- 2015 , P.3 (Cass. 3e civ., 22 avr. 1975, no 74-11.130, D. 1975, I.R., p. 163)

254 « 5939 - Régime de la clause résolutoire pour non-paiement du loyer et des charges ou du dépôt de garantie » Lamyline.fr le lamyline droit de l'immobilier 2015, P. 2

255 VIAL-PEDROLETTI B., « 165 : BAIL D'HABITATION . - Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 . - Sanction des obligations des parties . - Clause de résiliation de plein droit. Résiliation judiciaire »

Lexisnexis JurisClasseur Bail à Loyer 13 Mai 2016 Page 3

256 Article 1751 alinéa 1 du Code civil, Legifrance.gouv.fr

Plus précisément, le titulaire du bail, selon l'article 1751 peut donc être deux époux. L'article prévoit que le bail ne doit servir qu'à l'habitation, il ne doit pas avoir « un caractère professionnel ou commercial » donc, les baux qui sont à usage mixte et qui permettent par exemple à l'un des époux d'exercer par la même occasion son activité professionnelle ne sont pas admis²⁵⁷. Aussi, selon la même source mais cela nous paraît évident, il faut qu'il y ait un contrat de bail, la location à titre gratuite n'entre pas dans le champ d'application de l'article. Enfin, nous l'avons déjà dit mais c'est un élément essentiel, les deux époux doivent habiter ensemble. S'ils vivent de manière séparée la cotitularité prévue par l'article ne s'applique pas²⁵⁸. En cas cotitularité chacun est soumis aux obligations du bail et donc chacun est tenu de payer le loyer. Ceci a d'ailleurs été jugé à plusieurs reprises. A titre d'exemple, dans un arrêt en date du 3 octobre 1990, il a été estimé que « les époux cotitulaire du bail du local servant à leur habitation (art. 1751), sont tenus solidairement du règlement du loyer et des charges »²⁵⁹ ou encore, dans un arrêt plus récent de 2005, il a été établi que « l'extinction de la créance du bailleur à l'égard du locataire, faute de déclaration de la procédure collective de ce dernier laisse subsister l'obligation personnelle de l'épouse, cotitulaire du bail »²⁶⁰. Les époux ne peuvent en aucun cas prévoir dans le contrat de bail ou le contrat de mariage que le bail n'appartient qu'à l'un des deux.²⁶¹ Le but de ces règles est de venir protéger le logement familial²⁶². Grâce à ce statut en cas de décès d'un des époux, « le conjoint survivant devient de titulaire exclusif du bail »²⁶³.

Parallèlement, l'article 220 du Code civil prévoit qu'ils sont solidaires des dettes dès lors qu'elles consistent en l'entretien du ménage ou encore à l'éducation des enfants²⁶⁴. Par conséquent, même non cotitulaire du bail le bailleur peut se prévaloir de leur solidarité et demander au non titulaire du bail le paiement du loyer. C'est en tout cas dans ce sens que va

257 GUEDE X. , LETELLIER F., « La titularité du bail d'habitation dans le couple (la loi ALUR : un prétexte pour faire un point) » Issu de Petites affiches, lextenso, 30/04/2015 - n° 86 - page 57

258 Note sous Article 1751 du Code civil, Dalloz, jurisprudence, Orléans, 20 févr. 1964: D. 1964. 260

259 Note sous Article 220 du Code civil, Dalloz, jurisprudence, Civ, 2^e, 3 oct. 1990:Préc note 3

260 Note sous Article 1751 du Code civil, jurisprudence Civ. 3e, 23 mars 2005

261 GUEDE X. , LETELLIER F., « La titularité du bail d'habitation dans le couple (la loi ALUR : un prétexte pour faire un point) » Issu de Petites affiches, lextenso, 30/04/2015 - n° 86 - page 57

262 GUEDE X. , LETELLIER F., « La titularité du bail d'habitation dans le couple (la loi ALUR : un prétexte pour faire un point) » Issu de Petites affiches, lextenso, 30/04/2015 - n° 86 - page 57

263 Note sous Article 1751 alinéa 3, jurisprudence

264 « 5594 - Débiteur du prix » Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015

la jurisprudence car il a été jugé que « l'époux même non signataire du bail, est tenue du paiement du loyer »²⁶⁵.

Cela dit quid de la situation en cas de divorce? En effet, avec le divorce les époux n'auront plus ce statut et l'article 1751 alinéa 2 du Code civil prévoit que dans ce cas le droit au bail sera donné à l'un des époux par « le juge aux affaires familiales » donc seul l'un des époux sera titulaire du bail. Dans ce cadre, il a été jugé que « les époux sont tenues l'un et l'autre du paiement des loyers jusqu'à la transcription du divorce, date à compter de laquelle la séparation des époux est opposable au bailleur »²⁶⁶. Ainsi, même si l'un des époux a donné congé au propriétaire, celui-ci reste solidaire²⁶⁷ jusqu'au prononcé du divorce.

Concernant les partenaires du pacs ensuite, c'est la loi ALUR du 24 mars 2014 qui a permis leurs cotitularité en modifiant l'article 1751 du Code civil. Avant il ne pouvait être cotitulaire du contrat de bail et donc l'autre partenaire du pacs ne pouvait être considéré solidaire pour le paiement du loyer que si « le bail a(vait) été conclu pour "les besoins de la vie courante" (C.civ;art.515-4,al. 2) »²⁶⁸. Désormais comme pour les époux ils sont donc cotitulaire du bail et l'un comme l'autre sont tenues de payer le prix du loyer. Grâce à ce statut en cas de décès d'un des époux, « le conjoint survivant devient de titulaire exclusif du bail »²⁶⁹. Par ailleurs, quand bien même il ne serait pas cotitulaire du bail, le propriétaire pourrait en se basant sur l'article 515-4 alinéa 2 évoqué ci-dessus, se prévaloir de leur solidarité.

A noter qu'à la différence des personnes mariées, les personnes qui ce sont pacsées doivent, au terme de l'article 1751 alinéa 1 du Code civil, manifester leur volonté de se rendre cotitulaire du bail auprès du bailleur. En effet dans le cadre du mariage, celui-ci permet la cotitularité, c'est en fait « une conséquence automatique » dès lors qu'ils habitent à deux et que le logement est à usage d'habitation. Alors que pour les personnes pacsées, « le seul

265 « 5594 - Débiteur du prix » Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015, Cass. 1re civ., 8 mars 1972, no 71-10.265, Bull. civ. I, no 76 ; Cass. 3e civ., 27 janv. 1993, nos 90-21.825 et 90-21.933, Bull. civ. III, no 11

266 « 5594 - Débiteur du prix » Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015, Cass. 3e civ., 27 mai 1998, no 96-13.543, Bull. civ. III, no 109, Loyers et copr. 1998, comm. no 205 ; Cass. 3e civ., 2 févr. 2000, no 97-18.924, Bull. civ. III, no 18

267 GOLDIE-GENICON C., « Quand l'effet relatif des contrats vient contrer la désolidarisation du bail accordée par le bailleur à un des époux » Issu de Revue des contrats, Lextenso - 01/12/2015 - n° 04 - page 919

268 « 5594 - Débiteur du prix » Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015, P. 3

269 Note sous Article 1751 alinéa 3, Dalloz, jurisprudence

enregistrement du pacs (...) ne suffit pas » à les rendre automatiquement cotitulaire²⁷⁰, ils doivent saisir le bailleur. A ce propos, rien n'est indiqué mais la doctrine conseille l'envoi au bailleur d'un écrit par lettre recommandée avec accusé de réception.²⁷¹

Quid de la situation en cas de dissolution du pacs? Dans ce cas, les locataires n'aurait plus le statut de pacsé et donc le bailleur ne pourrait plus se prévaloir de l'article 515-4 alinéa 2 du Code civil et l'article 1751 alinéa 2 prévoit également que le droit au bail sera donné à l'un des partenaires du pacs, mais là par le juge compétent en matière de bail donc le juge d'instance²⁷². Ainsi, c'est la dissolution du pacs qui met fin à la solidarité²⁷³. Celle-ci intervient dans 4 cas²⁷⁴, « le consentement mutuel; la décision unilatérale d'un partenaire; le mariage d'un ou des partenaires (ou encore) le décès ». Dans le cadre du décès ou du mariage, l'effet de la dissolution a lieu « à la date de cet événement ». Par contre dans les deux autres cas, l'effet a lieu « à la date de son enregistrement au greffe » et « elle ne sera opposable aux tiers qu'à partir du jour où les formalités de publicité auront été accomplies ». Cela signifie que pendant tout le temps où la dissolution du pacs n'a pris effet, le conjoint est tenu de payer le loyer. C'est la loi ALUR qui a permis la cotitularité du bail entre les personnes pacsées donc nous n'avons pas encore assez de jurisprudence là-dessus pour approfondir le sujet.

Par ailleurs, il arrive que le locataire à qui loue le bailleur ne soit pas marié, ni pacsé. Dans ce cadre, la loi ne prévoit pas de solidarité. Ainsi, c'est le propriétaire qui va devoir la prévoir et ce en incorporant au contrat de bail une clause de solidarité, indispensable dans ce cas de figure pour une sécurité optimale. En effet, avec cette clause, « le bailleur oblige(nt) deux colocataires à s'engager solidairement au paiement du loyer »²⁷⁵. Avant la loi ALUR, ils étaient tous les deux tenus même si l'un d'entre eux avait donné congé et ce jusqu'à la fin du bail²⁷⁶. Au regard de la situation des personnes mariées et pacsées cela paraît excessif. Si nous

270 GUEDE X. , LETELLIER F., « La titularité du bail d'habitation dans le couple (la loi ALUR : un prétexte pour faire un point) » Issu de Petites affiches, lextenso, 30/04/2015 - n° 86 - page 57

271 GUEDE X., LETELLIER F., « La titularité du bail d'habitation dans le couple (la loi ALUR : un prétexte pour faire un point) » Issu de Petites affiches, lextenso, 30/04/2015 - n° 86 - page 57

272 MAUGER-VIELPEAU L., « La cotitularité du bail d'habitation étendue au partenaire de pacs : un droit de plus ! » Issu de L'ESSENTIEL Droit de la famille et des personnes, Lextenso, - 15/07/2014 - n° 07 - page 1

273 Service-public.fr « Qui a la qualité de locataire dans un couple pacsé ? » <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2565> (consulté le en juillet 2016)

274 « Pacte civil de solidarité (dissolution) » Dalloz, Juillet 2015

275 « 5988 Clause de solidarité » Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015

276 « 5594 - Débiteur du prix » Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015, P 1 Cass. 3e civ., 8 nov. 1995, no 93-17.110, Bull. civ. III, no 220, Rev. loyers 1996, p. 294

partons du principe que ces derniers ne sont plus solidaires à l'issue du prononcer de la dissolution ou du divorce, le délai "sans limite" donné au colocataire n'apparaît pas juste. Cela dit, aujourd'hui avec la loi ALUR, ceci a été modifié et désormais, l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le colocataire ne sera plus solidaire s'il a donné congé dès lors qu'« un nouveau locataire figure au bail » ou à défaut, « à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé ».²⁷⁷ Le bailleur dispose alors de ce délai après le congé donné par l'un des colocataires pour pouvoir se prévaloir de sa solidarité. C'est donc une aubaine pour lui qu'il ne faut surtout pas négliger car en l'absence de clause, il n'y a pas de solidarité pour les colocataires²⁷⁸ bien qu'il soit évident que même sans clause de solidarité, si nous sommes en présence de deux copreneurs, celui qui donne congé « restera tenu conjointement au paiement des loyers qui n'auraient pas été réglés au jour de son départ »²⁷⁹. Aussi, il faut savoir que « la solidarité ne survit pas à la résiliation du bail et ne couvre pas l'indemnité d'occupation qui est à la charge de celui qui se maintient indûment dans les lieux »²⁸⁰.

Enfin, il n'est évidemment pas interdit de prévoir une clause de solidarité même si l'on est en présence de deux locataires mariés ou pacsés. A ce propos, le 22 octobre 2015, la Cour de Cassation a considéré « que la transcription du jugement de divorce ayant attribué le droit au bail à l'un des époux met fin à la cotitularité du bail tant légale que conventionnelle »²⁸¹. En l'espèce, le bailleur argumentait le fait que le divorce avait mis fin au fait que les époux étaient tous deux cotitulaires du bail mais n'avaient pas mis fin à la clause de solidarité qui avait été mise en place. Cela n'a pas été l'avis de la Cour de Cassation.

Par conséquent, la solidarité en matière de bail d'habitation est très importante, il suffira pour le propriétaire de ne pas oublier la clause de solidarité quand celle-ci s'avérera indispensable.

B- La preuve d'un locataire fiable et solvable

277 « 5988 Clause de solidarité » Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015,

278 « 5594 - Débiteur du prix » Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015, page 1 (Cass. 3e civ., 30 oct. 2013, no 12-21.034, Bull. civ. III, no 136, Loyers et copr. 2013, comm. no 333).

279 « 5594 - Débiteur du prix » Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015, page 2 (de Ricqlès-Marjolin C., Le bail à deux copreneurs et le départ de l'un d'eux, Administrer 1992, no 236, p. 11).

280 « 5594 - Débiteur du prix » Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015, Page 2 (Cass. 3e civ., 1er avr. 2009, no 08-13.508, Bull. civ. III, no 73, D. 2009, p. 1142).

281 PIEDELIEVRE S. « Cotitularité du bail et solidarité » Issu de Gazette du Palais Lextenso, 10/12/2015 - n° 344 - page 5

Traditionnellement, le bailleur ne loue pas son logement n'importe comment et à n'importe qui. Au préalable, il demande la plupart du temps si ce n'est toujours²⁸², un dépôt de garantie qui s'il est payé en temps et en heure va permettre de démontrer que la personne, future locataire est un minimum fiable (1) aussi, il va évidemment lui demander certains documents qui vont venir prouver que ce dernier sera en mesure de faire face à sa dette locative sans pour autant porter de jugements discriminatoires à son égard (2).

1) La fiabilité par le dépôt de garantie

Préalablement, il faut savoir que le dépôt de garantie n'est pas possible lorsque le loyer est payable par avance « pour une période supérieure à deux mois »²⁸³ et aussi il est à noter que l'interdiction prévue par la loi ALUR à l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 pour le bailleur de demander au locataire un cautionnement s'il s'est déjà prémuni contre la défaillance d'un locataire en souscrivant à une assurance ou toute autre garantie sauf si le locataire est un étudiant ou un apprenti, ne s'applique pas dans le cadre du dépôt de garantie.²⁸⁴ Ainsi, le bailleur peut solliciter un dépôt de garantie et en même temps disposer d'une assurance pour les loyers impayés.

« Le dépôt de garantie est la somme versée par le locataire au bailleur afin de prémunir celui-ci de l'inexécution des obligations de son cocontractant. »²⁸⁵. Ainsi, il ne faut pas le confondre avec la caution car « on parle abusivement de “caution” lorsque l'on veut évoquer le dépôt de garantie (et) cet abus de langage est source de bien des confusions »²⁸⁶. La caution elle est une personne qui permet de garantir la défaillance du locataire en cours de bail, le dépôt de garantie lui est une somme d'argent versée directement au bailleur. Dans les faits, cette somme est versée par le locataire au bailleur « à la signature du bail avec le premier

282 Pap.fr « le depot de garantie » par N. Giraud et C.Nlend <http://www.pap.fr/conseils/location/le-depot-de-garantie/a12188>, le 27 juin 2016

283 Article 22 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

284 Article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

285 « Bail d'habitation ou mixte (Dépôt de garantie) » Dalloz, Avril 2016

286 Leguidedubailleur.com « Caution et dépôt de garantie: attention à la confusion », <http://leguidedubailleur.com/2015/12/caution-et-depot-de-garantie-attention-a-la-confusion/> (consulté en juillet 2016)

loyer »²⁸⁷. Avant la loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat²⁸⁸ cette dernière pouvait atteindre un montant maximum de 2 mois de loyer principal mais depuis, le montant maximum est d'1 mois.²⁸⁹

A noter qu'il ne peut être demandé à cet égard d'autres sommes au locataire qui a déjà payer le dépôt de garantie, c'est-à-dire par exemple, qu' « il ne peut (...) être exigé du locataire qui a déjà versé un tel dépôt entre les mains du propriétaire d'acquitter un dépôt supplémentaire à un prestataire de services (CA Toulouse, 3e ch., 17 nov. 1998, Zahroun c/ Société Méridionale des eaux, Loyers et copr. 2000, comm. No 38) »²⁹⁰.

Ce dépôt de garantie, s'il est demandé par le bailleur, peut être un coût assez conséquent et difficile à supporter pour une personne qui ne dispose pas de revenu suffisant, c'est pourquoi, certains organismes permettent de faire face à celui-ci. D'abord, le FSL qui comme nous l'avons vu précédemment intervient pour aider les personnes les plus défavorisé avec deux types d'aides, celle financière et celle à l'accès. Le dépôt de garantie se situe dans l'aide à l'accès qui est données aux personnes dont « le plafond de ressource est fixé à 2 fois le montant forfaitaire définit au titre du RSA »²⁹¹ et répondant à des conditions particulières au niveau de leur lieu d'habitation comme le fait de vivre chez un tiers ou encore dans un logement déclaré insalubre. Si le locataire répond à ces conditions, toujours selon le règlement intérieur du FSL, le locataire pourra obtenir une aide pour le parc locatif privé pouvant aller jusque 1 100 euros. Aussi, il est prévu que l'aide correspondant au dépôt de garantie est prioritaire. Par exemple si le locataire a parallèlement demandé une aide pour payer son assurance habitation, le bailleur sera payé en priorité et l'assurance, seulement si le plafond accordé pour les aides n'est pas dépassé.

Dans ce cadre, il a été jugé que le locataire était en droit de demander au bailleur la restitution de son dépôt de garantie, quand bien même ce dernier aurait été versé par le FSL.²⁹²

287 « 5981 - Montant du dépôt de garantie » Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015

288 Loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat (1), Legifrance.gouv.fr

289 Article 22 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

290 « 5981 - Montant du dépôt de garantie » Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015

291 Le nord.fr le texte du règlement intérieur du FSL, https://lenord.fr/jcms/preprd1_145544/pdalpd-et-fsl-espace-partenaires (consulté en juillet 2016)

292 Anil.fr « Dépôt de garantie : restitution du dépôt de garantie versé par le FSL » se référant à Cass. Civ III : 14.6.06 et Cass. Civ III : 23.4.13 N° de pourvoi : 12-14592 <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence/jurisprudence-2014/depot-de-garantie-restitution-du-depot-de-garantie-verse-par-le-fsl/> (consulté en juillet 2016)

Ensuite, l'avance LOCA-PASS²⁹³ qui permet « au salarié d'entreprise du secteur privé » et au jeune de moins de 30 ans répondant à certaines conditions parmi lesquelles on peut citer ceux « en formation professionnelle » ou en recherche d'emploi, de bénéficier d'une « avance accordée par un CIL » afin de permettre au locataire de financer son dépôt de garantie pour un bailleur privé ou social. La particularité de cette aide est que c'est "une avance" donc elle doit être remboursée par le locataire qui va pouvoir en bénéficier, « sans intérêt, ni frais de dossier » mais ce dans un délai ne pouvant pas excéder 25 mois « au-delà d'une période de différé d'amortissement de 3 mois maximum » ou pour la durée du bail si celui-ci est plus court que 25 mois, encore, s'il part du logement avant la fin du bail il devra rembourser la totalité du montant restant dû dans un délai de 3 mois maximum « après le départ ». Enfin, cette aide ne peut excéder le montant de 500 euros.

Cette somme ne produit aucun intérêt « au profit du locataire »²⁹⁴ mais aussi et surtout, elle ne peut en aucun cas être révisé durant l'exécution du bail « "éventuellement renouvelée" »²⁹⁵ notamment, il a été jugé que le bailleur ne pouvait « exiger son augmentation lors du renouvellement, quand bien même le montant initial était inférieur au maximum légal autorisé »²⁹⁶. Aussi, elle peut couvrir non seulement le non paiement du loyer par le locataire mais aussi ses autres obligations comme « des dégradations (V. L. 1989, art. 22, al. 3 : restitution de ce dépôt déduction faite "des sommes restant dues au bailleur et des sommes [taxe d'habitation ou professionnelle] dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire ") »²⁹⁷. Également, le bailleur peut librement disposer de cette somme, elle n'a pas à être consignée sur un compte spécial²⁹⁸ mais étant donné qu'elle n'est pas considérée comme appartenant de manière définitive au bailleur, puisqu'il est susceptible de la rendre en fin de bail, fiscalement, elle n'est pas imposable²⁹⁹.

293 Action-logement.fr Avance Loca-pass

http://www.actionlogement.fr/media/upload/Fiches_Produits_2015/PP/20150409AvanceLOCA-PASS.pdf
(consulté en juillet 2016)

294 « 5982 - Principes de libre disposition et de fixité du dépôt » citant (Rép. min. à QE no 23076, JOAN Q. 3 mars 2009, p. 2137, AJDI 2009, p. 322 Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015

295 « 5846 - Invariabilité du dépôt de garantie » invoquant l'article 22 alinéa 4 de la loi du 6 juillet 1989, Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015

296 Note sous article 22 de la loi du 6 juillet 1989, Dalloz, Jurisprudence, Paris, 10 mai 1990: Loyers et copr. 1990, no 287

297 DAMAS N., « Bail d'habitation et mixte : rapports locatifs individuels - Loi du 6 juillet 1989 », Dalloz, mai 2015 (actualisation : avril 2016)

298 « 5982 - Principes de libre disposition et de fixité du dépôt », Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015

299 « 7330 - Dépôt de garantie », Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015

A noter que le contrat de bail peut prévoir clause afin de résilier de plein droit le contrat en cas de non paiement du dépôt de garantie³⁰⁰ (cf: *A) procédure d'expulsion, recours ultime du bailleur*).

Par ailleurs, lorsque le contrat de bail prend fin, le bailleur a le devoir de restituer ce dépôt de garantie qui n'avait que pour seule fonction de "garantir" les obligations du locataire. La loi prévoit à l'article 22 alinéa 3³⁰¹ du Code de la consommation que la somme doit être restituée au locataire maximum dans un délai de 2 mois à compter de la « remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire ». Ainsi, c'est au locataire de faire la démarche afin que le bailleur puisse rembourser la somme qu'il avait versée lors de la conclusion de son bail. Il a été jugé que le locataire doit restituer les clés à son bailleur sans qu'il « ait à les réclamer (...) peu importe que ce dernier dispose d'un double des clés ».³⁰² Depuis la loi ALUR, il est également prévu à l'article 22 alinéa 7 que si le bailleur ne remet pas au locataire son dépôt de garantie dans le délai de deux mois comme prévu ci-dessus, il sera sanctionné par une pénalité de retard qui sera de 10 % du loyer en principal pour chaque mois de retard³⁰³ sauf si le locataire n'a pas fourni sa nouvelle adresse au bailleur car il a été jugé dans ce cas que le locataire ne pourrait réclamer les intérêts.³⁰⁴ On peut alors d'un côté, se mettre à la place des bailleurs qui sont mécontents car eux ont vu par le même temps leur droit de mettre en place une clause prévoyant la mise en place de pénalités en cas de retard dans les paiements des loyers supprimés³⁰⁵ mais d'un autre côté, on peut aussi comprendre la colère du locataire qui est de bonne foi et qui fait malheureusement déjà face à des problèmes financiers qui ne sont pas voulus. Il est prévu également que si l'état des lieux d'entrée qui comme son nom l'indique est en quelque sorte un rapport sur l'état du logement loué dont les modalités sont défini par le décret du 30 mars 2016³⁰⁶ est identique à l'état des lieux de sortie, le délai de remboursement

300 Art. 24 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

301 Art. 22 alinéa 3 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

302« 5984 - Restitution du dépôt de garantie » citant (Cass. 3e civ., 18 févr. 2014, no 12-28.678, Loyers et copr. 2014, comm. No 106), Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015

303 Art. 22 alinéa 7 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

304 Note sous, article 22 de la loi du 6 juillet 1989, Dalloz, jurisprudence, TI Coulommiers, 15 oct. 1991: Rev. loyers 1993. 43, note crit. Gallet

305 DE LA VASSIERE F., « La loi ALUR à l'épreuve du temps » Issu de Petites affiches, Dalloz, 27/06/2016 - n° 127 - page 7

306 Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale, Legifrance.gouv.fr

du bailleur envers le locataire est d'1 mois.³⁰⁷. Aussi, il est prévu à l'article 22 alinéa 5 de la loi du 6 juillet 1989³⁰⁸ que le bailleur peut garder 20 % de la somme en guise de provision jusque « l'arrêt annuel des comptes ».

Enfin, le même article prévoit que le bailleur doit rembourser le locataire mais peut éventuellement en déduire les sommes que lui doit le locataire, c'est-à-dire les loyers non payés ou les dégradations dans la maison ou encore les sommes qui peuvent lui être réclamées comme la taxe d'habitation³⁰⁹ mais le bailleur doit bien entendu justifier de toutes les « sommes qu'il entend retenir »³¹⁰. Dans ce cadre, il peut apporter des devis de travaux, il a été jugé qu'il « n'a pas à produire de factures acquittées par lui »³¹¹. Enfin, le locataire, lui, n'a pas à quitter le logement en ne payant pas son dernier loyer, considérant que ce dernier sera payé par la somme du dépôt de garantie³¹².

Dans le cas où le bailleur ne restitue pas la somme dans le délai prévu ou si le locataire n'est pas d'accord avec le locataire sur les motifs ou le montant des sommes retenus, il peut d'abord s'adresser à lui « par lettre recommandée avec accusé de réception »³¹³ ou s'il n'a pas de réponse ou n'arrive pas à trouver un accord avec le bailleur saisir la commission départementale de conciliation³¹⁴ qui est compétente en la matière ou enfin, s'il ne souhaite pas régler la situation à l'amiable, se tourner directement vers le juge de proximité (si l'on suppose que le préjudice est inférieur à 4000 euros)³¹⁵.

Il est important de faire un point sur la commission départementale de conciliation qui n'est pas toujours connu des locataires mais qui pourtant est très efficace. C'est une commission qui

307 « 5984 - Restitution du dépôt de garantie », Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015 et Article 22 alinéa 4 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

308 Article 22 alinéa 5 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

309 DAMAS N., « Bail d'habitation et mixte : rapports locatifs individuels - Loi du 6 juillet 1989 », Dalloz, mai 2015 (actualisation : avril 2016)

310 Note sous, article 22 de la loi du 6 juillet 1989, Dalloz, jurisprudence, 3e, 1er févr. 2011: AJDI 2011. 448

311 « 5984 - Restitution du dépôt de garantie », Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015 citant Cass. 3e civ., 16 sept. 2008, no 07-15.789, Loyers et copr. 2008, comm. no 241).

312 « 5984 - Restitution du dépôt de garantie », Lamyline.fr Le lamy droit immobilier – 2015 citant Cass. 3e civ., 5 oct. 1999, no 98-10.162, Lamyline

313 Service-public.fr, « Dépôt de garantie dans un contrat de location », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269> (consulté en juillet 2016)

314 Dalloz.fr « Bail d'habitation ou mixte (Dépôt de garantie) - Avril 2016 »

315 Service-public.fr, « Dépôt de garantie dans un contrat de location », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31269> (consulté en juillet 2016) et Note sous article 22 de la loi du 6 juillet 1989, Dalloz, jurisprudence, Cass. avis, 10 oct. 2005: Bull. civ. no 7; D. 2005. IR 2704, obs. Rouquet

à pour but de concilier le bailleur et le locataire sur des problèmes liés au rapport locatif et notamment sur le dépôt de garantie³¹⁶. Elle peut être saisie par le bailleur ou par le locataire par « lettre recommandée avec avis de réception (...) ou par voie électronique »³¹⁷, dans tous les cas, la même source prévoit que les parties recevront l'invitation à la réunion qui va exposer leur problème, minimum 15 jours avant la date prévue. Ce qui est intéressant avec cette commission c'est qu'elle est composée d'autant de représentants de bailleurs que de locataires³¹⁸ donc son avis est neutre et permet selon le secrétaire de la CDC de Lille³¹⁹ de faire prendre conscience à l'une ou l'autre des parties de leur véritable erreur. En cas d'accord entre les parties, « elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé »³²⁰. Enfin, c'est une conciliation à l'amiable donc en cas d'inexécution par l'une ou l'autre des parties de ce dernier, il n'y aura pas de conséquences importantes, si ce n'est que la partie qui a satisfait à son obligation pourra porter cet accord devant les tribunaux, preuve d'une mauvaise foi de la partie défaillante.

2) les pièces justificatives du candidat à la location et la lutte contre la discrimination

La recherche du locataire idéal, c'est-à-dire, celui qui non seulement paie son loyer dans les délais prévus mais aussi entretient la maison du propriétaire ou plus encore, lui apporte des améliorations solides et durables passe notamment par une demande de justificatifs du propriétaire au locataire, preuve de sa solvabilité et de sa bonne foi sans toutefois y porter d'abus. En effet, le choix du locataire est libre mais se limite à la discrimination.

Nombre de bailleurs ne semblent pas se rendre compte de ce qu'est la discrimination; ainsi, il est essentiel de la définir. La loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs³²¹ l'évoque dans son article 1^{er} qui renvoie à l'article 225-1 du Code pénal³²². Selon ce dernier, il est discriminatoire de ne pas accepter de louer son logement à une personne si le bailleur le fait

316 Article 20 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

317 Article 7 alinéa 1 décret n°2001-653 du 19 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et relatif aux commissions départementales de conciliation, Legifrance.gouv.fr

318 Article 1 décret n°2001-653 du 19 juillet 2001, Legifrance.gouv.fr

319 Rencontré à la CDC de Lille le 1 juillet 2016

320 Article 20 de la loi du 6 juillet 1989, egifrance.gouv.fr

321 Article 1 de la loi d 6 juillet 1989, legfrance.gouv.fr

322 Article 225-1 du Code pénal, Legifrance.gouv.fr

à cause de certains éléments parmi lesquels se trouvent les origines, le sexe, la situation de famille, les opinions politiques, l'orientation sexuelle ou encore, l'apparence physique. Pourtant, dans les faits d'après des études menées par des experts, la discrimination en matière de location n'est pas des moindres. Il a notamment été montré qu'alors qu'une personne dispose des revenus nécessaires, elle se voit refusé de visiter une maison qui est en location, « une fois sur quatre » si elle est retraitée³²³ et aussi, qu'après la visite, une personne candidate à la location d'origine française à deux fois plus de chance d'être retenue que celle d'origine maghrébine³²⁴. Aussi, il arrive que le bailleur fasse de la discrimination par rapport à ses préjugés par exemple, il se dit que s'il loue à des personnes qui ont des enfants, ces derniers ont plus de chances de dégrader son logement qu'une famille qui n'en a pas³²⁵ et ainsi préfère louer son logement à une famille qui est composé que de personnes adultes. Le propriétaire doit ainsi faire attention dans ses recherches du bon locataire à ne pas aller trop loin dans ses désirs. A titre d'exemple, il ne doit pas non plus prévoir dans son annonce qu'il ne recherche que des fonctionnaires car ceci a été jugé discriminatoire par la HALDE, haute autorité de lutte contre les discriminations dans une décision en 2006 et en 2009 car ça « exclut les candidats étrangers (hors UE) qui ne peuvent y répondre »³²⁶.

A noter que la HALDE était une institution indépendante dissoute en 2011 pour être remplacée par le défenseur des droits qui réunit 3 autres institutions et qui a deux missions qui se résument en la défense des droits et l'égalité pour chacun³²⁷. Il agit notamment pour lutter contre les discriminations et peut ainsi être saisi par toute personne physique ou morale qui s'estime en être victime, enfin, par suite, il peut proposer à la victime une transaction qui en matière de discrimination « peut consister dans le versement d'une amende transactionnelle »

323 Défenseurdesdroits.fr Guide « Louer sans discriminer » citant une Étude réalisée auprès d'agences immobilières par l'INC 60 millions de consommateurs avec l'appui du Défenseur des droits, 2014. http://www.defenseurdesdroits.fr/sites/default/files/atoms/files/636150450_webv2.pdf (consulté en août 2016)

324 Défenseurdesdroits.fr Guide « Louer sans discriminer » citant une Étude réalisée par ISM CORUM à Villeurbanne (2010) et en Essonne (2013) avec le soutien du Défenseur des droits. http://www.defenseurdesdroits.fr/sites/default/files/atoms/files/636150450_webv2.pdf (consulté en août 2016)

325 Défenseurdesdroits.fr Guide « Louer sans discriminer » http://www.defenseurdesdroits.fr/sites/default/files/atoms/files/636150450_webv2.pdf (consulté en août 2016)

326 Défenseurdesdroits.fr Guide Louer sans discriminer HALDE, Décision no 2006-182 et 2009-293, http://www.defenseurdesdroits.fr/sites/default/files/atoms/files/636150450_webv2.pdf (consulté en août 2016)

327 Défenseurdesdroits.fr « Une institution indépendante » <http://www.defenseurdesdroits.fr/fr/institution/presentation> (consulté en août 2016)

de la personne auteur de ce préjudice causé. Il peut aussi recommander « à l'administration de régler en équité la situation de la personne dont il est saisi (...) si la recommandation n'a pas été suivie d'effet, (il) peut enjoindre à la personne mise en cause de prendre (...) les mesures nécessaires. Ensuite, si ceci n'a pas non plus été exécuté, il peut établir un rapport rendu public et pour finir, il peut « saisir l'autorité investie du pouvoir d'engager les poursuites disciplinaires des faits dont il a connaissance et qui lui paraissent de nature à justifier une sanction. »³²⁸ En matière de discrimination il a donc rendu plusieurs décisions, notamment le 7 avril 2015³²⁹ dans laquelle une responsable d'agence immobilière l'avait saisi car une bailleuse ne voulait pas louer son logement à sa cliente, étant donné qu'elle ne voulait le louer « ni à des africains, ni à des musulmans » et qu'à des personnes d'origine française. Dans cette affaire, il a décidé, « conformément à l'article de la loi n° 2011-333 du 29 mars 2011, de proposer une transaction pénale ».

Dans tous les cas, l'article 225-2 du Code pénal prévoit pour le bailleur, auteur de ces préjudices une peine de 3 ans de prison et une amende de 45 000 euros.³³⁰

A noter qu'au terme de l'article 1 de la loi du 6 juillet 1989, c'est au locataire de présenter les éléments qui montrent qu'il y a eu discrimination mais désormais cette preuve est facilitée par la mise en place en 2006 de la possibilité pour le locataire de tester le bailleur, notamment en lui permettant de soumettre à ce dernier par l'intermédiaire d'un tiers un dossier reprenant les mêmes caractéristiques que les siennes, tout en modifiant par exemple les origines du "pseudo" candidat afin de prouver que le bailleur n'avait pas retenu son dossier pour cette raison précise.³³¹

Le gouvernement, conscient des discriminations qu'il peut y avoir dans l'accès au logement notamment dans le secteur privé avait mis en place une liste de documents que le bailleur ne pouvait pas demander à son locataire par la loi de modernisation sociale en 2002. Ainsi, dans cette liste complétée à plusieurs reprises, composée de 16 interdictions on pouvait y trouver «

328 Assemblée-nationale.fr Fiche de synthèse n°12 : « Le Défenseur des droits », <http://www2.assemblee-nationale.fr/decouvrir-l-assemblee/role-et-pouvoirs-de-l-assemblee-nationale/les-institutions-francaises-generalites/le-defenseur-des-droits> mise à jour le 16 avril 2014, (consulté en août 2016)

329 Défenseurdesdroits.fr Décision MLD-2015-013 du 7 avril 2015, <http://www.defenseurdesdroits.fr/fr/actualite-du-droit/decision-mld-2015-013-du-7-avril-2015-refus-de-location-discriminatoire-en-raison> (consulté en août 2016)

330 Article 225-2 du code pénal, Legifrance.gouv.fr

331 DAMAS N., « Bail d'habitation et mixte : rapports locatifs individuels - Loi du 6 juillet 1989 », Dalloz, mai 2015 (actualisation : avril 2016)

la carte d'assuré sociale (...), la copie de relevé de compte bancaire ou postal, (...), l'attestation d'absence de crédit en cours, l'autorisation de prélèvement automatique (ou encore) le dossier médical personnel (...) » sauf demande de maison adaptée.³³² Le bailleur a alors vu une limite à son choix du "bon locataire", justement parce qu'avec trop de liberté, il pouvait porter atteinte au droit des candidats locataires. Ainsi, cette première limite, bien que mal venue n'a pas trop fâcher les propriétaires car elle leur a laissé tout de même une liberté suffisante afin de pouvoir analyser si le potentiel locataire pouvait faire face à ses obligations futurs.

Cela dit, cette liberté bien que limitée l'a encore plus été par l'arrivée de la loi ALUR. En effet, cette dernière avait prévu à l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989, qu'un décret en Conseil d'État allait définir non plus une liste de documents que ne pouvait pas demander le bailleur mais au contraire, une liste de pièces justificatives qu'il allait pouvoir demander³³³. Ceci avait déjà fait l'objet d'un amendement à l'assemblée nationale qui « avait été rejeté, de crainte que les documents ainsi autorisés ne constituent un minimum en pratique obligatoire pour les candidats à la location ». ³³⁴ Mais pourtant, le décret en date du 5 novembre 2015³³⁵ a bien été mis en place. Il prévoit ainsi que peut être demandé au locataire, 4 catégories de documents tout en prévoyant pour chacune une liste précise des documents les justifiant, donc d'abord, le bailleur peut solliciter du locataire qu'il lui remette un document prouvant son identité comme la carte nationale d'identité, ensuite, un document justifiant son domicile comme les « trois dernières quittances de loyer », puis « un ou plusieurs document attestant des activités professionnelles » comme pour un avocat, « la copie de (sa) carte professionnelle » et enfin, un ou plusieurs documents pour justifier de ses ressources comme « les trois derniers bulletins de salaires ».

L'article 1 du décret précité prévoit que ces documents peuvent être des photocopies mais que le bailleur peut demander à voir les originaux qui doivent dans ce cadre lui être présentés.

332 « 5886 - Documents transmis préalablement à la signature du contrat », Lamyline.fr le Lamy droit immobilier - 2015

333 « 5886 - Documents transmis préalablement à la signature du contrat », Lamyline.fr le Lamy droit immobilier - 2015

334 DAMAS N., « Bail d'habitation et mixte : rapports locatifs individuels - Loi du 6 juillet 1989 », Dalloz, mai 2015 (actualisation : avril 2016)

335 Décret no 2015-1437 du 5 novembre 2015, Fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location, Legifrance.gouv.fr

Par ailleurs, on pourrait s'attarder sur un article de Michel Peisse, avocat, publié chez Lextenso, et titré « toujours plus de contraintes et de menaces, toujours moins d'envies! »³³⁶. Avec cette liste qui a comme nous l'avons vu fortement diminué la possibilité pour le bailleur de demander tous les documents qui lui semblent utiles pour sélectionner son locataire, ne va-t-on pas vers un ras-le-bol de ces derniers et comme l'évoque l'auteur une volonté de ne plus louer? En tout cas, il faut comprendre aussi que d'un autre côté certains bailleurs ont eu un comportement abusif à tel point que certaines personnes évoquent le fait qu'il leur a déjà été demandé un « CV et des diplômes » ou encore « le contrat de mariage des parents »³³⁷.

En tout cas, l'article 22-2 prend soin d'indiquer la sanction du bailleur qui ne respect pas cette liste. Il peut être sanctionné d'une amende pouvant atteindre maximum 3000 euros, le juge la fixera en fonction de la gravité de la situation³³⁸.

Enfin, dans le cadre du choix du locataire et des pièces justificatives que ce dernier va fournir, il se peut que celui-ci le trompe et dans ce cadre, si l'on se réfère à l'article 1109 du Code civil, le contrat de location sera nul car « surpris par erreur ou dol » ou aussi, s'il a utilisé la violence, il sera également nul.³³⁹ Ça sera le cas notamment quand le bailleur va tout mettre en place pour obtenir la location. A titre d'exemple, la cour d'appel de Toulouse a rendu un arrêt en 2000³⁴⁰ dans lequel la mère avait signé sous le nom de sa fille avec le bailleur le contrat de bail. La fille en question évoque qu'elle était prise d'une sciatique et qu'elle ne pouvait de se fait aller signer le bail mais ne justifiant pas ses dires, la cour a considéré que leurs agissements avaient pour but de tromper le bailleur et a donc annulé le contrat. Aussi, en 2009, la cour d'appel de Paris³⁴¹ a jugé le cas d'un bailleur qui s'est rendu compte que son locataire lui avait fourni « trois fausses fiches de salaires et une fausse attestation d'emploi »

336 PEISSE M., « Toujours plus de contraintes et de menaces, toujours moins d'envies ! » issu de Gazette du Palais, Lextenso, 08/12/2015 - n° 342 - page 3

337 Explorimmo.com « Dossier de location : bientôt la fin des abus ? » 01/04/2015 de Clerima L, <http://www.explorimmo.com/edito/actualite-immobiliere/detail/article/dossier-de-location-bientot-la-fin-des-abus.html> (consulté le 25 août 2016)

338 DAMAS N., « Bail d'habitation et mixte : rapports locatifs individuels - Loi du 6 juillet 1989 », Dalloz, mai 2015 (actualisation : avril 2016) et Legifrance article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989

339 DAMAS N., « Bail d'habitation et mixte : rapports locatifs individuels - Loi du 6 juillet 1989 », Dalloz, mai 2015 (actualisation : avril 2016) et Legifrance article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989

340 « Fasc. 14 : BAIL . – Régime du Code civil » Lexisnexis, 10 Janvier 2016 (CA Toulouse, 23 mai 2000 : JurisData n° 2000-125549 ; JCP G 2001, IV, 1515)

341 « Fasc. 14 : BAIL . – Régime du Code civil » Lexisnexis, 10 Janvier 2016 (CA Paris, 9e ch. corr., 11 mars 2009, n° 08/06938)

en se rendant sur son lieu de travail afin de rencontrer son employeur pour évoquer les problèmes d'impayés qu'avait le locataire. Le bail a alors été annulé et le preneur a été reconnu « coupable d'escroquerie ». Enfin, dans le même ordre d'idée, on peut citer un arrêt rendu par la cour d'appel de Paris en 2000³⁴², où là aussi, une personne avait fait croire qu'elle travaillait encore dans une société dans laquelle elle était salariée alors qu'en fait, elle n'y travaillait plus et ce depuis 3 ans, de ce fait, le bail a été annulé.

On constate ici que la loi a contribué à mettre des garde-fous afin de prévenir certains comportements discriminatoires du bailleur, il est certes difficile de réaliser un bon choix de locataire mais cette difficulté ne doit pas justifier la malhonnêteté de certains propriétaires. En tout état de cause, la bonne sélection du locataire est indispensable pour le bailleur et lui permettra d'éviter bien des soucis par la suite.

II- Une garantie apporté par un tiers

Lorsque le bailleur est face à son locataire, il ne doit pas hésiter à demander le plus de garanties possibles à son locataire. Ainsi, même s'il lui a déjà demandé un dépôt de garantie, il faut qu'il lui demande également un cautionnement (A) ou s'il a peur que ce dernier soit également défaillant, il faut qu'il souscrive une assurance contre les loyers impayés (B).

A- Le cautionnement, sûreté personnelle, facultative mais non négligeable

Le cautionnement est une sûreté personnelle³⁴³ qui va permettre au bailleur de pouvoir s'adresser à une autre personne que le locataire pour régler les dettes locatives. C'est donc une garantie essentielle lors de la location d'un logement. Cela dit, l'acte de cautionnement est d'une telle importance qu'il convient de l'analyser (1) car la jurisprudence est assez sévère à cet égard pour ensuite s'attarder sur les effets d'un tel engagement (2).

342 DAMAS N., « Bail d'habitation et mixte : rapports locatifs individuels - Loi du 6 juillet 1989 », Dalloz, mai 2015 (actualisation : avril 2016) Paris, 29 juin 2000, D. 2001. Somm. 166,

343 <http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/caution-cautionnement.php>

1) La notion de cautionnement

Avant tout développement, il faut savoir que depuis la loi ALUR, l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, prévoit que le bailleur ne peut pas demander au locataire un cautionnement s'il s'est déjà prémuni contre la défaillance d'un locataire en souscrivant à une assurance ou toute autre garantie sauf si le locataire est un étudiant ou un apprenti.³⁴⁴

Selon l'article 2288 du Code civil, « celui qui se rend caution d'une obligation se soumet envers le créancier à satisfaire à cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même »³⁴⁵. Ainsi, en matière de bail d'habitation, la caution appelée aussi garant est une personne qui sans contrepartie, va s'engager à travers un contrat de cautionnement envers le bailleur à payer les dettes locatives à la place du locataire si celui-ci n'y satisfait pas lui-même. C'est en quelque sorte un service d'ami mais qui peut coûter très cher à la caution.

On distingue deux types de cautions, la caution personne physique et la caution personne morale. En principe en matière de baux d'habitation dans le secteur privé, il s'agit souvent d'une personne physique, c'est-à-dire un membre de la famille proche (parents, frère et sœur, grand-parent...) mais il peut aussi s'agir d'une personne morale et notamment d'un organisme qui aide les personnes en difficultés à intégrer un logement. Dans ce cadre, il faut distinguer lorsque le locataire est face à un bailleur personne morale, où là il peut solliciter la garantie LOCA-PASS qui est octroyée par le CIL et qui permet sous certaines conditions d'obtenir un cautionnement qui va intervenir en cas de défaillance du locataire³⁴⁶. Les bénéficiaires sont selon Action logement, « les salariés d'une entreprise du secteur privé- hors agricole » et « les jeunes de moins de 30 ans ». Pour ces derniers, il faut aussi qu'ils soient à la « recherche d'emploi » ou encore en « formation professionnelle » (...). Ce qui est essentiel à comprendre est que grâce à cette garantie, qui est gratuite pour le locataire, le bailleur va se sentir en sécurité et va accepter de louer son logement mais malheureusement cette garantie n'est possible que pour les locataires prenant en location un logement d'une personne morale donc notamment, un logement HLM. Néanmoins, le locataire qui est face à un bailleur personne

344 Article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

345 Article 2288 du code civil, Legifrance.gouv.fr

346 Action-logement.fr, Garantie Loca-

pass,http://www.actionlogement.fr/media/upload/Fiches_Produits_2015/PP/20150409GarantieLOCA-PASS.pdf (consulté en août 2016)

privée lui peut comme le locataire qui est face à un bailleur personne morale solliciter le FSL, Fond de Solidarité Logement qui est accordé aux personnes ayant un revenu ne dépassant pas « deux fois le montant forfaitaire défini au titre du RSA »³⁴⁷ et répondant à certaines conditions comme vivre chez un tiers ou encore vivre dans un logement déclaré insalubre (...). Cette garantie permet soit une aide au maintien, soit une aide à l'accès. Dans notre cas, on optera pour la seconde option, c'est-à-dire l'aide à l'accès qui va permettre une garantie en cas d'impayé de loyer du locataire pour une durée de 3 ans et un montant déterminé. Il faut savoir tout de même que pour bénéficier de cette garantie il faut bénéficier de l'aide au logement, la garantie VISALE (cf : les assurances loyers impayés) ou encore se tourner vers les banques qui peuvent aussi se porter caution pour le locataire sous certaine condition et pour un montant limité³⁴⁸

Il est à noter que la caution personne physique ne peut être refusée par le bailleur parce qu'elle n'est pas de nationalité française ou parce qu'elle « ne réside pas sur le territoire métropolitain »³⁴⁹. Aussi désormais depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 une liste de documents pouvant être demandées au locataire comme à la caution est défini.³⁵⁰ Elle se trouve dans le décret du 5 novembre 2015³⁵¹, ainsi, il peut seulement lui être demandé un document attestant son identité, justifiant son domicile, un ou plusieurs pour prouver ses activités professionnelles et aussi pour prouver ses ressources. Si d'autres documents lui sont demandés, l'article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit une amende maximum de 3 000 euros³⁵². Enfin, la caution personne physique et le contrat doivent répondre aux conditions de l'article 1108 du Code civil³⁵³ (remplacé par l'article 1128 nouveau du Code civil à partir du 1 octobre 2016 qui regroupe l'objet certain et la cause licite pour donner « un contenu licite et certain »³⁵⁴), c'est-à-dire que la caution doit avoir donné son consentement qui ne doit pas être vicié notamment par l'erreur, le dol ou la violence³⁵⁵ et être capable de contracter et le cautionnement doit avoir un objet certain et une cause licite.

347 Le nord.fr le texte du règlement intérieur du FSL https://lenord.fr/jcms/preprd1_145544/pdalpd-et-fsl-espace-partenaires (consulté en août 2016)

348 Banque populaire du nord, caution locative <http://www.nord.banquepopulaire.fr/portailinternet/Catalogue/Produits/Pages/caution-locative.aspx>

349 Legifrance.gouv.fr article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989

350 BLATTER J., « Cautionnement », Lexis Nexis.fr JurisClasseur Bail à Loyer du 11 octobre 2014 Fasc. 149: Bail d'habitation – location soumises à la loi du 6 juillet 1989

351 ROUQUET Yves « Justificatifs pouvant être demandés au candidat locataire et à sa caution » Dalloz, 10 novembre 2015

352 Loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

353 Code civil, Legifrance.gouv.fr

354 Article 1128 nouveau du Code civil, Legifrance.gouv.fr

Ensuite, le cautionnement lui, peut être simple ou solidaire. L'article 2298 du Code civil³⁵⁶ fait la différence car il prévoit que « la caution n'est obligée envers le créancier à le payer qu'à défaut du débiteur, qui doit être préalablement discuté dans ses biens, à moins que la caution n'ait renoncé au bénéfice de discussion, ou à moins qu'elle ne se soit obligée solidairement avec le débiteur ; auquel cas l'effet de son engagement se règle par les principes qui ont été établis pour les dettes solidaires ». Ainsi, dans le premier cas, le cautionnement est simple lorsque la caution s'engage par rapport au bailleur à payer à la place du locataire mais ceci de manière subsidiaire³⁵⁷, c'est-à-dire qu'elle ne s'engagera que si le locataire ne peut pas faire face de manière irrémédiable à sa dette, entre autres, une solution a d'abord été cherchée avec le débiteur initial. Alors que dans le second cas, le cautionnement est solidaire lorsque la caution s'engage à payer "solidairement" avec le débiteur donc dans ce cas, l'article 1200 du Code civil prévoit qu'« ils sont obligés à une même chose », que chacun peut « être contraint pour la totalité, et que le paiement fait par un seul libère les autres envers le créancier », c'est-à-dire que le bailleur ne sera pas obligé de poursuivre au préalable le débiteur initial. Cela dit, pour ce type de cautionnement, comme le suppose l'article 2298 du Code civil, il faut que ce soit prévu dans le contrat.

Aussi, selon l'article 2290 du Code civil³⁵⁸, le cautionnement peut être défini ou indéfini. Cela signifie que la caution peut s'engager pour rembourser une certaine somme, c'est le cas du cautionnement défini ou sinon, il n'est pas défini et dans ce cas, l'article 2293³⁵⁹ du Code civil prévoit qu'il « s'étend à tous les accessoires de la dette, même aux frais de la première demande, et à tous ceux postérieurs à la dénonciation qui en est faite à la caution », notamment les frais engendrés par une procédure d'expulsion.

Enfin, le cautionnement peut être à durée déterminée ou indéterminée. Là encore, dans le contrat, la caution décide de prévoir une durée pendant laquelle elle s'engage ex: « la durée du

355 Article 1109 du Code civil, remplacé à partir du 1 octobre 2016 par l'article 1130 nouveau du Code civil, Legifrance.gouv.fr

356 Code civil, Legifrance.gouv.fr

357 Droit des sûretés, Cours magistraux 2014-2015 de Frank BARAT

358 Article 2290 du code civil, Legifrance.gouv.fr

359 Article 2293 du code civil, Legifrance.gouv.fr

bail initial et un renouvellement³⁶⁰ » ou sinon, on va considérer que le cautionnement est à durée indéterminée au terme de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 si la durée n'est pas indiquée ou s'il est prévu que le cautionnement est donné « pour "la durée de la location" ou pour "une durée indéterminée ou "illimitée" »³⁶¹. A ce propos, l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989³⁶², prévoit que lorsque le cautionnement est à durée indéterminée, la caution peut résilier unilatéralement. Ainsi, cela peut être grave pour le bailleur qui a sollicité une caution pour se protéger mais heureusement pour lui, la loi précise que cette résiliation ne prendra effet « qu'au terme du contrat de location ».

Par ailleurs, le garant doit de manière manuscrite, réécrire « le montant du loyer et les conditions de sa révision » et aussi toujours de manière manuscrite porter une mention « exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte (...) et enfin, elle doit reproduire la mention manuscrite de l'article 22-1 alinéa 6³⁶³, ce que le cautionnement soit à durée déterminée ou indéterminée »³⁶⁴. L'article³⁶⁵ dispose que « lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation »³⁶⁶. Enfin, le même article prévoit aussi que si ces mentions ne sont pas respectées ou si un exemplaire du contrat de location n'est pas donné à la caution, le cautionnement sera nul. D'ailleurs, récemment, une décision de la Cour de Cassation a été dans ce sens. En effet, elle a considéré que l'acte de cautionnement était nul car la caution avait reproduit 3 documents qui « ne respectaient pas les formalités prescrites à peine de nullité par l'article 22-1 »³⁶⁷.

Ceci a été mis en place pour protéger la caution, pour lui faire prendre conscience de son engagement qui n'est pas sans risque et conséquence grave. La jurisprudence est abondante en

360 Anil.fr « Caution et garanties » <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/se-loger/caution-et-garanties/> (consulté en août 2016)

361 BLATTER J., « Cautionnement », Lexis Nexis.fr JurisClasseur Bail à Loyer du 11 octobre 2014 Fasc. 149: Bail d'habitation – location soumises à la loi du 6 juillet 1989

362 Article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

363 Article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

364 « 110-18 Caution d'un locataire » *Cass. 3^e civ.*, 27 Sept. 2006, Lamyline.fr le Lamy droit des sûretés

365 Article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

366 Article 22-1 alinéa 6 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

367 Cour de cassation, civile, chambre civile 3, 7 juillet 2016, 15-18.194, inédit, Lextenso.

la matière et notamment sur la mention manuscrite. A titre d'exemple, la cour considère que « la reproduction dactylographiée » de cette dernière « entraîne la nullité du cautionnement »³⁶⁸. Aussi, elle a considéré, alors que la cour d'appel avait établi que le changement d'un terme de la mention manuscrite, soit le fait d'écrire la banque au lieu du créancier était considéré comme un élément rendant l'acte nul, que cela ne modifiait en rien le sens et la portée des mentions manuscrites donc, pas de nullité.³⁶⁹

A ce propos, le 3 décembre 2015, une bailleuse qui a été déboutée de sa demande tendant à voir condamner la caution solidaire de son locataire pour cause de nullité de l'acte a parallèlement demandé à ce que soit renvoyé devant le conseil constitutionnel, une QPC relative à « l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, au regard du principe constitutionnel d'égalité des citoyens devant la loi et les charges publiques » mais celle-ci a également été déboutée de cette demande, la Cour de cassation considérant que l'article s'applique « sans discrimination aux bailleurs » et que « le formalisme imposé (...) se justifie par le motif d'intérêt général de protection de la caution (...) (et) permet(...) de s'assurer du caractère éclairé de son consentement ».³⁷⁰

Pour finir, il faut souligner qu'au-delà de toutes ces mentions, la signature est très importante. Il a été jugé que le cautionnement est nul si les mentions ne sont pas suivies de la signature car c'est celle-ci qui montre l'engagement de la caution.³⁷¹

2) *Les effets du cautionnement*

Le cautionnement a pour objectif, en matière de baux d'habitation, de permettre au bailleur en cas de défaillance de son locataire de récupérer son argent par le biais du contractant, la caution. Ainsi, dans ce cadre, doivent être respectées certaines règles, à défaut de quoi, l'effet principal du cautionnement ne pourra avoir lieu car l'acte sera nul.

368 « *Cautionnement* » CA Montpellier, 2^e ch., 23 mars 2004, Sabatier c/ SA HLM méditerranée, Lamyline.fr
Le lamy droit immobilier-2015

369 Droit des sûretés, Cours magistraux 2014-2015 de Frank BARAT, Decision du 10 avril 2013

370 Cour de cassation, chambre civil 3, 3 décembre 2015, 15-18.194, Publié au bulletin, Legifrance.gouv.fr

371 BLATTER J., « *Cautionnement* », Lexis Nexis.fr JurisClasseur Bail à Loyer du 11 octobre 2014 Fasc.

149:Bail d'habitation – location soumises à la loi du 6 juillet 1989 faisant référence à Cass. 1^{re} civ., 2 juillet 1996 n°94-14.943

Concernant le bailleur, d'abord, on peut énumérer le fait qu'il doive au terme de l'article 2293 du Code civil³⁷² informé au moins une fois par an ou « à la date anniversaire du contrat » la caution personne physique dans le cadre d'un cautionnement indéfini « de l'évolution du montant de la créance (...) sous peine de déchéance de tous les accessoires de la dette, frais et pénalités ».

Ensuite, en cas de défaillance du locataire, il est prévu à l'article 24-1 alinéa 3 que le commandement de payer adressé par l'huissier de justice doit aussi être, dans un délai de 15 jours suivant sa signification au locataire, notifier à la caution sinon, elle ne payera pas les « pénalités et intérêts de retard »³⁷³. A ce propos, la doctrine s'est demandée si cette information devait porter sur tous les commandements de payer ou si ça ne concernait que celui qui visait la clause résolutoire et elle a tranché en se penchant vers tous les commandements de payer estimant que la caution pourrait « "dans certains cas, permettre d'éviter le recours au juge dans la mesure où la caution, qui est fréquemment un proche du locataire, s'efforcera de convaincre celui-ci d'acquitter ses dettes à l'égard du propriétaire" »³⁷⁴.

Enfin, en cas de surendettement du locataire, si celui-ci a déposé un dossier de surendettement qui a été admis, l'article R 723-4 du Code de la consommation prévoit que la commission de surendettement doit en informer la caution dès lors qu'elle constate que certaines dettes du surendetté sont garanties par cette dernière.³⁷⁵

Par suite, si ces dispositions sont respectées, le bailleur qui fait face à un locataire défaillant va pouvoir demander à la caution, d'exécuter ses engagements. Cela dit, certaines dispositions viennent de nouveau protéger la caution et lorsque c'est un cautionnement simple, « elle peut opposer au créancier le bénéfice de discussion, qui permet à la caution d'obliger le créancier à faire vendre, au préalable, les biens du débiteur et à se payer sur le revenu de leur vente (C. civ., art. 2298 s.) ». Inversement, lorsque c'est un cautionnement solidaire, elle ne peut pas mais peut « toutefois opposer au créancier, comme la caution simple, les exceptions qui

372 Article 2293 du code civil, Legifrance.gouv.fr

373 Article 24-1 alinéa 3, Legifrance.gouv.fr

374 Droit des sûretés, Cours magistraux 2014-2015 de Frank BARAT, Decision du 10 avril 2013 faisant référence à *Rapp. F Collet, 1993-1994, P35*

375 « Cautionnement », Lamyline.fr le lamy droit immobilier-2015

appartiennent au débiteur principal et qui sont inhérentes à la dette (C. civ., art. 2313) »³⁷⁶. Ainsi, elle ne peut pas évoquer une exception qui est personnelle au locataire comme « la nullité relative tirée du dol affectant le consentement du débiteur principal »³⁷⁷ ou encore « des mesures arrêtées par le juge en faveur du débiteur principal surendetté. »³⁷⁸ mais elle peut « opposer toute cause d'extinction tirée du droit commun (article 234 du Code civil) comme le paiement total de la dette par le débiteur »³⁷⁹.

Il est à noter qu'en cas de collocation depuis la loi ALUR, l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989³⁸⁰ prévoit que sauf pour les époux et pacsés si un des colocataires donne congé, lui et la personne identifiés au contrat comme s'étend porté caution pour ce colocataire resteront solidaires seulement pendant un délai de 6 mois à compter du moment ou ce dernier a donné congé. Aussi, même si le bail n'est plus le bail initial car il a été renouvelé, la caution reste tenue de ses obligations le temps qu'elle n'a pas résilié³⁸¹. Enfin, en cas de vente l'assemblée plénière a conclu le 6 décembre 2004 que pour « l'immeuble donné à bail, le cautionnement garantissant le paiement des loyers est, sauf stipulation contraire, transmis de plein droit au nouveau propriétaire en tant qu'accessoire de la créance de loyers cédée à l'acquéreur »³⁸² donc même dans ce cas la caution doit payer en cas de défaillance du locataire.

Toutefois, la caution qui a payé à la place du locataire dispose de deux types de recours³⁸³, premièrement, un recours personnel pour lequel au terme de l'article 2305 du Code civil, elle va pouvoir demander au locataire le remboursement de la dette principale mais aussi des « intérêts et des frais » et encore, « des dommages et intérêts », ce qui n'est pas possible dans le second recours qui est le recours subrogatoire car la caution, étant subrogée dans les droits du bailleur au terme de l'article 2306, ne peut demander que le remboursement du principal.

376 Dalloz.fr « Cautionnement (Effets) » - Février 2015

377 Note sous Article 2313, Dalloz, ch. mixte, 8 juin 2007

378 Dalloz.fr Civ. 1re, 3 mars 1998

379 Droit des sûretés, cours magistraux 2014-2015 de Frank BARAT

380 Article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

381 SIGUOIRT L., « Le paiement du loyer d'habitation », Dalloz, AJDI 2014. 842

382 SIGUOIRT L., « Le paiement du loyer d'habitation », Dalloz, AJDI 2014. 842 et Cour de cassation, Assemblée plénière, du 6 décembre 2004, 03-10.713, Publié au bulletin, Legifrance.gouv.fr

383 Dalloz.fr « Cautionnement (Effets) » - Février 2015

Il est à noter aussi que l'article 2309 du Code civil prévoit que la caution peut se retourner contre le locataire avant même d'avoir payé le bailleur pour être indemnisé, il énumère 6 cas et notamment, le fait que la caution soit « poursuivi en justice pour le paiement »³⁸⁴.

Comme le fait remarquer Maître Haddad, avocate-enseignante, ce recours paraît illusoire dans le sens où si la caution a été appelée à exécuter son engagement, c'est que le locataire était surendetté et donc a priori, s'il ne peut pas payer son bailleur, il ne pourra pas non plus rembourser la caution.³⁸⁵

Pour finir, au terme de l'article 2311 du Code civil, « l'obligation qui résulte du cautionnement, s'éteint par les mêmes causes que les autres obligations »³⁸⁶. Donc, il s'éteint du fait « du paiement, de la novation, de la remise totale de dette accordée par le créancier à la caution, de la confusion de l'obligation de règlement et de la prescription »³⁸⁷.

B- L'assurance des loyers impayés

« Le contrat d'assurance est un contrat aléatoire par lequel un organisme dit "l'assureur" (...) s'engage envers une ou plusieurs personnes déterminées ou un groupe de personnes dites les "assurées", à couvrir, moyennant le paiement d'une somme d'argent dite "prime d'assurance", une catégorie de risques déterminés par le contrat »³⁸⁸. Ainsi, dans le cadre d'un bail d'habitation, c'est la possibilité pour le bailleur de se garantir, en contrepartie d'une somme d'argent, contre les impayés du locataire. Nombre d'assurances existent dans ce domaine, certaines ne nécessitent pas de paiement en contrepartie par le bailleur, ainsi, il convient de les analyser (1) et également de se demander si d'autres solutions ne pourraient pas être apportées notamment par l'État pour lutter contre les différents problèmes au sein de la relation bailleur/locataire (2)

1) Les différentes assurances pour prévenir des loyers impayés GLI et VISALE

384 Article 2309 du code civil, Legifrance.gouv.fr

385 Legavox.fr « la caution solidaire ou simple » de Maître Haddad Sabine, le 16/02/2015

<http://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/caution-solidaire-simple-17041.htm#.V88CJF7iLEY>

(consulté en août 2016)

386 Article 2311 du code civil, Legifrance.gouv.fr

387 Droit des sûretés, cours magistraux 2014-2015 de Franck BARAT Article 1234 du Code civil

388 <http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/assurance.php>

Plusieurs assurances existent en matière d'impayés de loyers:

Premièrement, on trouve la garantie loyer impayé (GLI) qui est une assurance classique et qui peut être souscrite via une compagnie d'assurance comme la MACIF, la MAIF ou encore la MAFF. Tant d'assureurs qui propose un panel d'assurances dont celle concernant l'impayé de loyer. Ainsi, pour pouvoir souscrire à cette assurance appelée aussi garantie, il faut que le locataire réponde à certains critères. A défaut, l'assureur ne garantira pas sa défaillance. Celui principal est la solvabilité de ce dernier « au moment de la souscription du contrat d'assurance »³⁸⁹. Pour ce faire, le bailleur va demander certains documents autorisés par la loi du 6 juillet 1989 à l'article 22-2 et prévu par décret (cf: B 2) pièce justificative) au preneur afin de les fournir à l'assureur. Il est estimé que ce dernier est solvable s'il a un contrat à durée déterminée (CDI) et qu'il a des revenus « au moins 2,7 fois supérieurs au montant du loyer + charges »³⁹⁰. S'il n'a pas de CDI, dans ce cas, selon la même source, il est quand même considéré comme solvable s'il dispose d'un revenu représentant « au moins trois fois les loyers et les charges ».

A noter que comme nous l'avons déjà vu depuis la loi ALUR, l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, prévoit que le bailleur ne peut pas demander au preneur un cautionnement s'il s'est déjà prémuni contre sa défaillance en souscrivant à une assurance ou toute autre garantie sauf si le locataire est un étudiant ou un apprenti. Dans notre cas de figure, pour s'assurer de l'insolvabilité du locataire, l'assurance exige que l'étudiant ou l'apprenti « doit fournir la caution solidaire d'un tiers ». On ne peut donc que se féliciter de l'exclusion par la loi de ses deux "statuts" car si l'article 22-1 aurait prévu que le bailleur ne pouvait leur demandé un cautionnement solidaire en plus de l'assurance, les compagnies d'assurance les aurait exclu de leur champs d'application et pour ces bailleurs qui ne jurent que par la garantie des loyers impayés, nous aurions assisté à une prolifération de discrimination en tout genre. Cela dit, le problème n'est pas tant réglé car dans le même ordre d'idées, Patrick Vignal, député de l'Hérault a posé une question à la ministre du logement et de l'habitat durable, Emmanuelle Cosse en attirant son attention sur le fait que les étudiants et apprentis sont protégés donc ne

389 Anil.fr « Caution et garantie » <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/se-loger/caution-et-garanties/> (consulté en août 2016)

390 [Www.Pap.fr](http://www.pap.fr) « L'assurance loyers impayés » publié par L. Lamielle <http://www.pap.fr/conseils/location/se-proteger-contre-les-impayes-de-loyers/a1298/l-assurance-loyers-impayes> 29 juillet 2016, (consulté en août 2016)

font pas l'objet de discrimination mais que malheureusement, cela n'est pas le cas des « personnes vivants de minima sociaux ou bien qui reçoivent un salaire modeste »³⁹¹. Il est vrai que dans ce cas, si le bailleur ne souhaite pas louer sans l'assurance ou garantie loyer impayé, ces personnes seront victimes de discrimination.

Au-delà de la solvabilité du locataire, pour que l'assurance exécute son obligation prévue en cas de défaillance de celui-ci, il faut que le bail soit « conforme à la législation en vigueur »³⁹² et qu'il contient « une clause résolutoire (et) une clause de solidarité en cas de colocation ». Enfin, le bailleur doit également « veiller au règlement régulier des loyers et charges et agir dès la survenue d'impayés ».

Ce sont donc là de nombreux critères qui sont demandé de la part de l'assureur et qui faudra fournir avec prudence pour être certain qu'à la fin, en cas de survenance d'impayés de loyers, il s'exécute. En plus, le bailleur doit être d'autant plus vigilant que l'assureur ne vérifie la solvabilité du locataire qu'au moment de la constatation de l'impayé.³⁹³ Bien que certaines assurances le vérifient en amont gratuitement et d'autres en la monnayant³⁹⁴.

A ce propos, le médiateur de la fédération française des sociétés d'assurances dans son rapport annuel de 2014-2015 évoque ces problèmes liés au fait que les assurances laissent au locataire cette tâche, il a établi que « le mécanisme de ces différents contrats conduit à constater que systématiquement l'assuré propriétaire bailleur n'est informé qu'après le sinistre que le risque pour lequel il a souscrit un contrat ne répondait pas aux exigences de ce dernier ».³⁹⁵

Par ailleurs, si ces conditions sont respectées, la GLI comprend « les loyers et les charges; (l') indemnité d'occupation mis en la charge du locataire; (les) indemnités contractuelles prévues

391 Réponse ministérielle Question écrite n° 98319, 02/08/2016 « logement - location - cautionnement par un tiers. réglementation.- Patrick Vignal - Logement et habitat durable », lamyline.

392 Pap.fr « L'assurance loyers impayés » publié par L. Lamielle <http://www.pap.fr/conseils/location/se-protger-contre-les-impayes-de-loyers/a1298/l-assurance-loyers-impayes> 29 juillet 2016, (consulté en août 2016)

393 CAF.fr « La garantie loyers impayés : bonne ou mauvaise idée ? », <https://www.caf.fr/vies-de-famille/se-loger/proprietaire/la-garantie-loyers-impayes-bonne-ou-mauvaise-idee> 11 juin 2015, (consulté en août 2016)

394 Le particulier.fr Assurez-vous contre les loyers impayés Novembre 2012, http://www.leparticulier.fr/jcms/p1_1501472/assurez-vous-contre-les-loyers-impayes, Le Particulier Immobilier n°291, LE SCORNET L. (consulté en août 2016)

395 Areas.com « Médiateur de la fédération française des sociétés d'assurances » http://www.areas.fr/medias/fichiers/rapport_annuel_mediateur_ffsa_20142015.pdf, FRIZON F., rapport annuel de 2014 2015

au bail; (et les) frais de contentieux et de recouvrement »³⁹⁶. Mais, bien évidemment, il est possible de prévoir que la garantie prendra aussi en compte les dégradations ou encore les frais de procédure en cas de recours judiciaire³⁹⁷ si elle ne le fait pas déjà. Aussi, elle peut couvrir la totalité du prix du montant du loyer et des charges mais peut aussi fixer un plafond. Souvent celui-ci est compris entre 60 et 100 %.³⁹⁸ Également, il couvre les impayés « pendant une période de 12 à 24 mois » et enfin, à partir de « un ou deux mois de loyers impayés ». Ainsi, si l'impayé a lieu, le bailleur doit « adresser au locataire, dans des délais prévus au contrat, un courrier de relance puis une mise en demeure de payer »³⁹⁹. C'est seulement si le locataire ne paye pas que le propriétaire doit « transmettre à l'assureur, dans le délai imparti contractuellement, une déclaration de sinistre accompagnée des pièces justificatives ». Par suite, « les indemnités sont généralement versées dès le troisième mois suivant celui du premier terme impayé. La garantie est rétroactive et prend en compte les impayés dès le premier mois ».

Pour finir, cette assurance est payante. Elle représente chaque mois environ 2 à 3% du loyer et des charges⁴⁰⁰. A titre d'exemple, à la MAIF, le prix représente par mois 3,25 % du montant du « loyer charges comprises »⁴⁰¹. C'est donc un coût en plus pour le bailleur mais il est prévu qu'ils puissent « déduire de leur revenu brut foncier le montant des primes d'assurances afférentes à un contrat dont l'objet exclusif est de couvrir le risque de loyers impayés (CGI, art. 31, I, 1o, a bis) »⁴⁰².

Deuxièmement, on peut citer la GRL, garantie universelle des risques locatifs qui a été mise en place par « le ministère du logement en partenariat avec les assureurs »⁴⁰³. Son cadre

396 Anil.fr Anil.fr « Caution et garantie » <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/se-loger/caution-et-garanties/> (consulté en août 2016)

397 Caf.fr « La garantie loyers impayés : bonne ou mauvaise idée ? », <https://www.caf.fr/vies-de-famille/se-loger/proprietaire/la-garantie-loyers-impayes-bonne-ou-mauvaise-idee> 11 juin 2015, (consulté en août 2016)

398 Anil.fr Anil.fr « Caution et garantie » <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/se-loger/caution-et-garanties/> (consulté en août 2016)

399 Pap.fr « L'assurance loyers impayés » publié par L. Lamielle <http://www.pap.fr/conseils/location/se-protger-contre-les-impayes-de-loyers/a1298/l-assurance-loyers-impayes> 29 juillet 2016, (consulté en août 2016)

400 CAF.fr « La garantie loyers impayés : bonne ou mauvaise idée ? », <https://www.caf.fr/vies-de-famille/se-loger/proprietaire/la-garantie-loyers-impayes-bonne-ou-mauvaise-idee> 11 juin 2015, (consulté en août 2016)

401 Maif.fr « assurance loyers impayés », <https://www.maif.fr/particuliers/habitation/assurance-loyers-impayes/assurance-loyers-impayes.html> (consulté en août 2016)

402 « 7363 - Primes d'assurances contre le non-paiement des loyers », Lamyline.fr Le Lamy droit immobilier - 2015

403 « 5598 - Garanties du paiement » Lamyline.fr Le Lamy droit immobilier - 2015

législatif a été posé par le décret du 23 décembre 2009⁴⁰⁴, elle avait pour but de protéger les bailleurs contre les loyers impayés de « ménages ne répondant pas aux critères de solvabilité habituels »⁴⁰⁵ mais malheureusement selon la même source, le secrétaire d'État au logement de l'époque Benoît Apparu s'est vite rendu compte que celle-ci ne fonctionnait pas et en 2015 un décret est venu y mettre fin⁴⁰⁶. Selon ce dernier, à partir du 31 décembre 2015, ce contrat ne pouvait plus être distribué mais, il a été établi que pour les contrats qui ont été souscrits avant cette date, ils peuvent être renouvelés pour 1 an à leur échéance.⁴⁰⁷ En d'autres termes, cela signifie donc que ce type d'assurance ne sera définitivement plus sur le marché à partir du 1^{er} janvier 2017 d'où le fait que nous allons tout de même survoler les points de cette assurance.

Ainsi, elle couvrait les loyers et charges impayés « en cas d'impayé total pendant 2 mois consécutifs ou non ou en cas d'impayé partiel, lorsque le cumul des impayés atteint 1 mois de loyer sur 1 an, déduction faite des aides au logement versées au bailleur »⁴⁰⁸ mais elle était limitée à 2 000 € par mois et 70 000 euros en tout. Aussi, elle couvrait les dégradations et frais de contentieux. Au niveau du locataire, ça pouvait être tout type de locataire, simplement il fallait que « ses ressources (était) au moins équivalentes à deux fois le montant du loyer mensuel »⁴⁰⁹.

Le bailleur devait la souscrire auprès d'assureur qui avait signé une convention avec l'APAGL (association pour l'accès aux garanties locatives).⁴¹⁰ Le tarif était de 2 à 2,5 % du montant annuel des loyers, charges comprises⁴¹¹. Enfin, en cas d'impayés, il lui suffisait de prévenir

404 Décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du Code de la construction et de l'habitation au titre de la garantie universelle des risques locatifs, Legifrance.fr

405 Lefigaro.fr « Loyers impayés : GRL inefficace (Apparu) » Par AFP <http://www.lefigaro.fr/flash-eco/2010/12/07/97002-20101207FILWWW00559-loyers-impayes-grl-inefficace-apparu.php> Publié le 07/12/2010 (consulté en août 2016)

406 Grl.fr « Actualité du dispositif GRL » <http://www.grl.fr/espacepresse/actualite.html> (consulté le 05 mars 2016) décret N°2015-1654 du 11/12/2015 paru au JO le 13/12/2015 fixent les modalités de fin de la GRL au 31 décembre 2015 (consulté en août 2016)

407 Grl.fr « Actualité du dispositif GRL » <http://www.grl.fr/espacepresse/actualite.html> (consulté en août 2016)

408 Service-public.fr, « Aide au paiement des dettes de loyers et charges : garantie des risques locatifs » <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17847> Vérifié le 22 janvier 2016 (consulté en août 2016)

409 « 5598 - Garanties du paiement », Lamyline.fr Le Lamy droit immobilier - 2015

410 Annexe article 2 du Décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du Code de la construction et de l'habitation au titre de la garantie universelle des risques locatifs, Legifrance.gouv.fr

411 Leparticulier.fr « La garantie des risques locatifs (GRL) », http://www.leparticulier.fr/jcms/c_89211/la-garantie-des-risques-locatifs-grl, 2010, (consulté en août 2016)

l'assurance qui l'indemnisait directement.⁴¹² Par suite, pour le locataire un plan d'apurement pour une résolution amiable était proposé par l'association précitée et à défaut d'accord la résolution était judiciaire.

C'était une assurance qui était intéressante tant pour le bailleur que pour le locataire mais qui n'a pas séduit les assureurs qui y ont été retissant.⁴¹³

Troisièmement, nous aurions pu citer aussi la GUL, Garantie Universelle des Loyers, mise en place par la loi ALUR qui aurait dû voir le jour le 1^{er} janvier 2016 et avoir pour but, comme la GIL et GRL de garantir le bailleur contre les impayés de loyers et de permettre aux personnes ayant un faible revenu d'avoir accès plus facilement au logement du parc privé⁴¹⁴, mais malheureusement, pour reprendre le titrage apporté par Dalloz, celle-ci est « défunte ».⁴¹⁵ Pour en bénéficier, le montant du loyer du logement ne devait « pas excéder le montant du loyer de référence » qui devait être fixé par décret⁴¹⁶ ou sinon, « souscrire à une assurance complémentaire ». Quant au locataire, il aurait dû disposer comme ressource d'un montant au moins égal à deux fois le prix du loyer.

Cette assurance était là encore une bonne chose tant pour le bailleur que pour le locataire. Surtout que cette dernière ayant un caractère public aurait été gratuite pour le propriétaire.⁴¹⁷ Mais, le ministre du Logement interrogé sur celle-ci en décembre 2014 évoquait déjà qu'elle aurait été beaucoup trop coûteuse et difficile à mettre en place.⁴¹⁸

412 Service-public.fr « Aide au paiement des dettes de loyers et charges : garantie des risques locatifs » <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17847> Vérifié le 22 janvier 2016 (consulté en août 2016)

413 Lefigaro.fr « Loyers impayés : GRL inefficace (Apparu) » Par AFP, <http://www.lefigaro.fr/flash-eco/2010/12/07/97002-20101207FILWWW00559-loyers-impayes-grl-inefficace-apparu.php> Publié le 07/12/2010 (consulté en août 2016)

414 « Le marché de l'assurance des loyers impayés va-il-êtré réformé ? » Issu de Revue générale du droit des assurances, Lextenso, 01/04/2014 - n°04 - page 193

415 DE LA VAISSIÈRE F., « Bail d'habitation » Dalloz, mars 2016

416 « Le marché de l'assurance des loyers impayés va-il-êtré réformé ? » Issu de Revue générale du droit des assurances, Lextenso, 01/04/2014 - n°04 - page 193

417 « Le marché de l'assurance des loyers impayés va-il-êtré réformé ? » Issu de Revue générale du droit des assurances, Lextenso, 01/04/2014 - n°04 - page 193

418 « Vers la mise en place de nouvelles garanties locatives » Issu de Deffrénois, Lextenso, 30/01/2015 - n° 02 - page 92 Rép. min. n° 641 23, Brotttes : JOAN Q 30 déc . 2014, p. 10924

Dernièrement, nous pouvons citer la plus récemment mise en place, la garantie VISALE (visa pour le logement et l'emploi), qui est « une caution, financée et gérée par Action Logement à hauteur de 130 millions d'€ », ⁴¹⁹ donnée à certains locataires pour financer leur loyer et charges en cas de défaillance, s'ils ont un logement du parc locatif privé. ⁴²⁰ Ainsi, il faut que plusieurs conditions soient remplies. D'abord, il faut que le locataire soit un « salarié de plus de 30 ans » qui n'a pas un CDI confirmé, donc il peut avoir tout autre contrat, comme par exemple un contrat de professionnalisation et qui dans les trois mois à compter duquel il prend fonction entre dans le logement et ce pendant toute « la durée du contrat de travail »; soit un « salarié de moins de 30 ans » peu importe son contrat de travail et qui « dans les 12 mois de (sa) prise de fonction entre dans le logement et ceci « pendant la durée de (son) contrat de travail ». Enfin, ça concerne « tout ménage entrant dans un logement locatif privé via un organisme d'intermédiation locative agréé ». Le contrat de travail devra dans tous les cas être au moins minimum à 1 mois ou à défaut, si le délai est plus court, il devra justifier qu'il avait eu un contrat dans les 3 mois avant la demande d'une durée d'au moins 1 mois. Aussi, il suffit qu'un seul des locataires réponde à l'une des catégories ci-dessus pour qu'il puisse bénéficier de cette caution.

A noter qu'elle est limitée à 3 ans et « 36 impayés de loyers » et que le locataire doit rembourser les sommes qui auront été versées au bailleur car celles-ci ne constituent qu'une « avance ». Pour ce faire, il pourra être prévu « un échancier de remboursement » que le locataire pourra rembourser en ligne. ⁴²¹ En effet, « toutes les démarches se font en ligne sur le site visale.fr » et la réponse se fait « sous deux jours ». ⁴²²

Cette garantie est venue remplacer la GRL ⁴²³, elle est entrée en vigueur le 20 janvier 2016 et coûte beaucoup moins chère que la GUL ⁴²⁴. C'est donc une assurance gratuite très intéressante

419 « Lancement de la nouvelle garantie locative "Visale" » Service-Public.fr, 27 janv. 2016 Issu de Defrénois Lextenso, 15/02/2016 - n° 03 - page 151

420 Action-logement.fr, Garantie Loca pass,http://www.actionlogement.fr/media/upload/Fiches_Produits_2015/PP/20150409GarantieLOCA-PASS.pdf (consulté en août 2016)

421 « La nouvelle assurance de loyers financée par l'État : Visale www.visale.fr » Issu de Revue générale du droit des assurances, lextenso.fr 01/02/2016 - n° 02 - page 72

422 DIAB M., « VISALE : un nouveau dispositif contre les loyers impayés », Dalloz, Communiqué de presse, 20 janv. 2016

423 « La nouvelle assurance de loyers financée par l'État : Visale www.visale.fr » Issu de Revue générale du droit des assurances, lextenso.fr 01/02/2016 - n° 02 - page 72

424 « La nouvelle assurance de loyers financée par l'État : Visale www.visale.fr » Issu de Revue générale du droit des assurances, lextenso.fr 01/02/2016 - n° 02 - page 72

tant pour le locataire qui au final dispose d'une garantie à opposer au bailleur et facilite ainsi son accès au logement dans le parc privé que pour le bailleur car grâce à ce dispositif il ne perdra plus de loyers, en tout cas durant les trois premières années.

2) Vers une solution pour une meilleure protection du bailleur face aux impayés de loyers

Avant toute proposition de solution de notre part, il faut savoir que, selon nous, ces derniers temps, le gouvernement est venu en apporter une pour certains bailleurs bien que celle-ci fasse l'objet de nombreux débats mais aussi de vives contestations tant par les propriétaires que par la doctrine. En effet, celle-ci concerne l'encadrement des loyers restaurés par la loi ALUR. Restauré car depuis 1989, le loyer fait l'objet de tiraillement entre liberté et contrôle de l'État⁴²⁵. Aujourd'hui c'est donc par la loi ALUR que le contrôle des loyers a lieu. Celui-ci concerne seulement certaines zones qui sont celles « d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant »⁴²⁶. Ceci se caractérise selon l'article 17 I de la loi du 6 juillet 1989 par des niveaux élevés des loyers, des prix d'achat de logement ancien ou encore « le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social ». Ainsi, cela touche énormément de communes qui sont listées en annexe du décret du 10 mai 2013⁴²⁷ mais pour le moment, le gouvernement a décidé que cet encadrement aura lieu dans un premier temps à titre expérimental à Paris⁴²⁸ et qu'il sera ensuite étendu à Lille en décembre 2016 puis progressivement dans les autres villes.⁴²⁹

Le décret qui a été pris en application de cette loi pour l'année 2016/ 2017 et qui est effectif au 1^{er} août, prévoit en son article 1 qu'il ne s'applique qu' au logement faisant l'objet d'une

425 DAMAS N., « Bail d'habitation et mixte : rapports locatifs individuels - Loi du 6 juillet 1989 », Dalloz, mai 2015 (actualisation : avril 2016)

426 Article 17 I de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.fr

427 Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts Modifié par DÉCRET n°2015-1284 du 13 octobre 2015 - art. 1, Legifrance.gouv.fr

428 DE LA VAISSIÈRE F., « Bail d'habitation » Dalloz, mars 2016

429 « De nouvelles mesures pour la rénovation énergétique et l'encadrement des loyers » Issu de Defrénois, lextenso, 15/07/2016 - n° 13-14 - page 713

nouvelle location ou d'un renouvellement de bail puisqu'il exclut les logement inoccupé « depuis plus de 18 mois » et ce « faisant l'objet d'une première location ».⁴³⁰

L'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 encadre aussi cette nouveauté de la loi ALUR. Concrètement, ce qui est prévu est que dans ces zones, des observatoires des loyers vont faire état des loyers qui sont pratiqués afin de les transmettre au préfet qui à partir de ceux-ci va fixer « chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimé par un prix de base au mètre carré de surface habitable, par type de logement et par secteur géographique⁴³¹ ». L'article 17 I prévoit que le montant du loyer de référence majoré fixé par le préfet est le montant du loyer de référence auquel s'ajoute 20% et celui minoré est celui du loyer de référence diminuer de 30%⁴³². Dans les faits, le loyer du logement, ne pourra jamais être supérieur au montant du loyer de référence majoré⁴³³. Bien que la loi a prévu qu'un complément de loyer pourrait être mis en place « pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique⁴³⁴ ».

A noter que cela paraît simple sur la fond mais est très compliqué dans sa mise en œuvre. En effet, ce plafond ne veut pas dire que le bailleur peut choisir de fixer son loyer au montant du loyer de référence majoré. Simplement, ça permet pour le bailleur de pouvoir monter le prix de son loyer si celui-ci est inférieur au montant du loyer minoré.⁴³⁵ Cela se déduit de l'article 9 du décret pris en application de la loi effective à compter du 1^{er} août 2016 en date du 29 juillet.⁴³⁶ En fait, le bailleur ne pourra augmenter le prix de son loyer et ce dans la limite du montant du loyer majoré que dans certains cas prévus par le décret précité aux articles 4 et 5. Par ailleurs, le locataire va pouvoir exercer une action afin de voir diminuer le prix du loyer

430 Décret n° 2016-1040 du 29 juillet 2016 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

431 « 5973 - Réglementation résultant de la loi "ALUR" », lamyline.fr, le lamy droit immobilier 2015

432 Article 17 loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

433 Dalloz.fr Publication du décret d'encadrement des loyers d'habitation – Yves Rouquet – 15 juin 2015 et article 17II A de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

434 Article 17 II B de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

435 DE LA VAISSIÈRE F., « Bail d'habitation » Dalloz, mars 2016

436 Décret n° 2016-1040 du 29 juillet 2016 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

s'il dépasse le plafond fixé⁴³⁷ ou contester le supplément de loyer dans « un délai de trois mois à compter de la signature du bail (en saisissant) la commission départementale de conciliation ».

Ces dispositions réduisant les droits des propriétaires ne sont donc pas les bienvenues pour ces derniers. Ceci a d'ailleurs fait l'objet d'une QPC, dans laquelle le conseil constitutionnel a jugé cet encadrement non contraire au droit de propriété⁴³⁸. La doctrine ne semble pas non plus d'accord avec celui-ci notamment par le fait que les catégories de logement sont déterminées « sur la simple base de trois critères (location meublée ou nue, ancienneté de la construction et nombre de pièces)⁴³⁹ ». La FNAIM conteste également ceci en établissant que cette définition n'a pas correctement été faite et donne lieu à des écarts de prix aberrants⁴⁴⁰. Encore, sont contestées les procédures envisageable pour demander l'augmentation du loyer de part le bailleur et la diminution de part le locataire, la doctrine qualifiant ceci pour le juge comme étant « un saut dans l'inconnu »⁴⁴¹.

Actuellement, à Paris, M. Daniel Goldberg, Député de Seine-Saint-Denis évoque dans une question ministérielle que « une enquête menée par une association de locataires sur cinq des principaux sites internet de petites annonces entre particuliers montre que 42 % des offres présentent des loyers supérieurs aux plafonds en vigueur »⁴⁴². Donc malheureusement, l'encadrement des loyers n'est pas totalement respecté.

Selon nous l'idée de l'encadrement du loyers est donc sur le fond une solution pour résoudre les problèmes d'impayés de loyer du locataire. En effet, si ce dernier n'arrive pas à payer son loyer c'est en grande partie à cause des prix délirants pour reprendre les propos de Ian Brossard, chargé du logement à la mairie de Paris⁴⁴³. Ainsi, avec des loyers corrects, les

437 Article 17 II A de la loi du 6 juillet 1989, Legifrance.gouv.fr

438 Question prioritaire de constitutionnalité (QPC) et droit de propriété (Cons. const., 20 mars 2014, no 2014-691 DC, JO 26 mars, JCP N 2014, no 19, 1187, no 1, obs. H. Périnet-Marquet), lamyline, le lamy droit immobilier

439 DE LA VAISSIERE F., « Encadrement des loyers... perseverare diabolicum », Dalloz, AJDI 2015. 645

440 BABA-ALI N., « La FNAIM dépose deux recours contre l'encadrement des loyers » Dalloz, 21 septembre 2015

441 DE LA VASSIERE F., « La loi ALUR à l'épreuve du temps » Issu de Petites affiches, Dalloz, 27/06/2016 - n° 127 - page 7

442 GOLBERG D., « Logement, égalité des territoires et ruralité », lexisnexis, Question écrite n° 91682, 08/12/2015 - logement - location - loyers. encadrement. réglementation.

443 Rmc.bfmtv.com « Encadrement des loyers: "Loi folle" ou "vraie solution"? » Gril P., BORNE A., <http://rmc.bfmtv.com/emission/encadrement-des-loyers-loi-folle-ou-vraie-solution-904940.html>, 31/07/2015 (consulté le en août 2016)

contentieux en matière d'impayés de loyers pourraient diminuer, reste à simplifier la forme de cette ingénieuse idée.

On ne reviendra pas sur les assurances loyers impayés mais celles-ci apparaissent aussi comme une part de solution apportée récemment par le gouvernement, notamment de par la garantie VISALE. Grâce à cette dernière, si le locataire entre dans son champ et qu'il en fait la demande, le bailleur aura une sécurité qui garantira le paiement du loyer.

Par ailleurs, le gros problème qui touche les propriétaires est la lourdeur de la procédure d'expulsion. Comme nous l'avons vu, les délais sont extrêmement longs et l'expulsion prend un minimum deux ans. Monsieur Crametz, huissier de justice,⁴⁴⁴ expose comme solution à ce problème, mais cela coule de source, de raccourcir ces délais. Il est vrai que mettre dehors une personne ne peut pas se faire dans un laps de temps trop court. En effet, on ne peut imaginer une personne de bonne foi ou pire une famille se retrouver sans logement du jour au lendemain parce que étant de bonne foi, elle subit des problèmes qui ne lui permettent pas de payer son loyer. Cela dit, selon nous, il y a un juste milieu à trouver et il est clair que des délais moins longs, sans être fantaisistes, peuvent être recherchés.

Enfin, selon nous, la solution idéale qui existe déjà en Allemagne serait dans ce cadre d'impayés de loyers, une substitution de l'État en cas de défaillance du locataire et par suite, un relogement de la personne. Dans un dossier rendu par l'ADIL de la Gironde en 2008⁴⁴⁵, elle expose qu'à Cologne, ou encore à Bielefeld, la commune procède de la sorte. Elle dispose d'un délai « de deux fois six mois » pour Bielefeld et « de deux fois treize mois » pour Cologne pour s'opposer à l'expulsion du locataire. Si elle le fait, elle va se substituer au locataire « pour le paiement de la dette de loyer et garantit le paiement des loyers en cours ». Parallèlement, elle va accompagner ces locataires « afin qu'(ils) reprennent leurs paiements ou qu'(ils) déménagent vers un autre logement ». Ceci a permis en 2006 à Bielefeld d'aider 1642 ménages pour un coût qui s'est élevé à 550 000 euros.⁴⁴⁶ C'est donc pour nous la solution idoine. En

444 Rencontré à Lille au sein de L'UNPI

445 ANIL.FR « Sans-abri et mal logés en Allemagne : l'exemple de Cologne et de Bielefeld »

<https://www.adil33.org/index.php?id=1510&MP=20397-24253> ANIL, Habitat Actualité, avril 2008 (Avec le concours de l'Observatoire des Pratiques du Conseil National de l'Habitat) (consulté en septembre 2016)

446 ANIL.FR, « la mobilisation du parc privé à des fins sociales en particulier dans les communes en état de carence » <http://www.alternatives>

effet, d'un côté le bailleur ne subirait pas les impayés du locataire et d'un autre, le locataire de bonne foi aurait une solution pour se sortir de cette mauvaise passade financière et psychologique. Il est clair qu'il doit être très difficile pour une personne qui subit des problèmes financiers de se demander dans le même temps comment il va faire pour ne pas être mis dehors du fait qu'il ne respecte plus son obligation contractuelle prévue au bail.

A noter qu'aujourd'hui, c'est un peu la solution apportée par la garantie VISALE, cela dit le champ d'application dans cette dernière est beaucoup trop restreinte.

Par conséquent, l'application d'un loyer non excessive en fusion avec la substitution de l'État ou des communes en cas d'impayé de loyers, serait un cadre rempli de protection pour un bailleur qui est de bonne volonté et un locataire qui est de bonne foi.

http://economiques.fr/fic_bdd/article_pdf_fichier/1386936719_rapport_DPL_2013.pdf Rapport conseil générale de l'environnement n° 008855-01 en Juin 2013, Page 39 (consulté en septembre 2016)

CONCLUSION

Notre étude avait pour objet d'analyser les relations entre le bailleur privé et le locataire et plus précisément de savoir comment un bailleur privé pouvait se protéger face à un locataire qui ne paierait plus son loyer. Notre idée de base était de soutenir le bailleur qui, avec la loi ALUR, complétée par la loi MACRON, a vu ses droits fortement diminués. Cela dit, au fil de nos développements, nous nous sommes rendus compte que le locataire qui était de bonne foi ne pouvait se voir expulser du jour au lendemain, surtout s'il a des enfants et qu'il connaît des difficultés financières s'imposant à lui. Ainsi, selon nous, le bailleur doit d'abord et impérativement se protéger en amont pour éviter tout problème. Ensuite, si malgré cela, celui-ci survient, il doit comprendre que le locataire dispose lui aussi d'un droit au logement et que s'il est de bonne foi, il doit disposer d'un minimum de temps pour pouvoir trouver une solution.

Nous ne contestons pas que les délais en matière d'expulsion locative sont extrêmement longs et qu'ils pourraient être diminués mais, nous prenons en compte aussi que le locataire pauvre et de bonne foi subit sa situation. Ainsi, selon nous, la loi ALUR n'a pas créé de véritable déséquilibre entre les parties mais n'a pas apporté de réelles solutions au problème d'impayé de loyers. Il ressort que seule la substitution de l'État au locataire de bonne foi pourrait faire évoluer cette situation.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrage :

BERGEL JL., CASSIN I., EYROLLES JJ., LIARD JJ., JEANNE C., **Le lamy droit immobilier 2015**, Lamyline :

- « 5594 - Débiteur du prix »
- « 5593 - Époque et lieu de paiement »
- « 5598 - Garanties du paiement »
- « 5676 En présence d'une clause résolutoire »
- « 5846 - Invariabilité du dépôt de garantie »
- « 5886 - Documents transmis préalablement à la signature du contrat »
- « 5939 - Régime de la clause résolutoire pour non-paiement du loyer et des charges ou du dépôt de garantie »
- « 5973 - Réglementation résultant de la loi "ALUR" »
- « 5981 - Montant du dépôt de garantie »
- « 5982 - Principes de libre disposition et de fixité du dépôt »
- « 5988 - Clause de solidarité »
- « 6019 - Obligation de payer le prix »
- « 7330 - Dépôt de garantie »
- « 7363 - Primes d'assurances contre le non-paiement des loyers »

ANCE ME., ANSAULT JJ., AUDIC O., AYNÈS A., AYNÈS L., BERTIN-AYNÈS C., BORGA N., BROS S., CABRILLAC S., CLAVEL J., CROCQ P., CUIF PF., DELEBECQUE P., HONTEBEYRIE A., HOURSON S., HOUTCIEFF D., JACOB F., JULIENNE M., KOERING C., LAMBERTYE-AUTRAND MC., LEFORT C., LIBCHABER R., LICARIFX., LOISEAU F., LUCAS FX., MATSOPOULOU H., MICHEL CA., MORRIS-BECQUET G., PADÉ O., PUJOL F., RIASSETTO I., RIFFARD JF., ROBINE D., RONTCHEVSKY N.,

ROUIT V., SANDER E., SAUVAGE F., TOLEDO-WOLFSOHN AM., YOLKA P., **Le lamy droit des sûretés**, Lamyline :

- « 110-18 Caution d'un locataire »

AUTEM D., BERNARD-XÉMARD c., BLARY-CLÉMENT E., BOSSU B., BOTTIAU A., CHEVALIER P., DEKEUWER-DÉFOSSEZ F., DESCAMPS-DUBAELE N., DESNOYER C., DORSNER-DOLIVET A., DOUET F., DUBAELE T., DUMONT F., DUPUIS M., EVERAERT-DUMONT D., FARGE C., GAUMONT-PRAT H., GRANET-LAMBRECHTS F., GRATADOUR H., LAMARCHE M., LEBORGNE A., LE DOUJET-THOMAS F., LEGROS B., MÉSA R., MONSALLIER-SAINT MLEUX MC., PHILIPPE C., PICHARD M., POMART-NOMDEDEO C., PRODHOMME-DELECOURT F., SAUVAGE F., SAUVAT C., SERRA G., THOMAT-RAYNAUD AL., **Le lamy droit des personnes et de la famille**, Lamyline :

- « 208-57 droit au logement »

ALBANHAC A., AYACHE A., BARBÉ F., BIRONNE P., OULMIER D., COLBEAUX J., DENIAU M., DORANT A., LE PETITCORP K., LEFRANÇOIS F., PIERCHON M., VALLERANT N., **Le Lamy prud'hommes 2016**, Lamyline :

- « 671 la conciliation menée par un conciliateur de justice »

ALCOUFFE C., ALCOUFFE S., BELIN-MUNIER C., BERNARD C., CHASTAGNARET M., CHRETIEN A., CORREGE N., DUSSART V., GASTINEL E., GIRARDEAU M., LATTES JM., MARTOWICZ P., PAULIN C., RAYNOUARD A., ROCHER E., SEGONDS M., STAES O., VAQUE JC., WERTENSCHLAG B., **Le lamy logistique**, Lamyline :

- « 612-32 Force exécutoire de l'accord »

Revue :

Aray A., « Les baux d'habitation dans la loi ALUR » Issu de Gazette du Palais, Lextenso, 20/05/2014 - n° 140

Aray A., « La procédure d'expulsion au lendemain de la loi ALUR du 24 mars 2014 » issus de la gazette du palais, Lextenso, 09/09/2014 n°252- page5

ARAY A., « Conciliateur de justice et conciliation, les piliers d'une justice de proximité citoyenne du 21e siècle » issu de Gazette du Palais , Lextenso, 26/04/2014 – n°116 – page 13

BABA-ALI N., « La FNAIM dépose deux recours contre l'encadrement des loyers » Dalloz, 21 septembre 2015

BANGOURA N., « Une appréciation judiciaire de la délivrance au preneur d'un logement décent » Issu de Gazette du Palais, Lextenso, 06/12/2005 - n° 340 - page 44

BERNHEIM-DESVAUX S., « le juge peut suspendre les mesures d'expulsion du débiteur surendetté de son logement » issu de l'Essentiel droit des contrat, Lextenso, 01/10/2012 n° 09 page 3

BLATTER J., « Cautionnement », Lexis Nexis.fr JurisClasseur Bail à Loyer du 11 octobre 2014 Fasc. 149:Bail d'habitation – location soumises à la loi du 6 juillet 1989

CALVEYRA E., TOURNOIS M., « La clause résolutoire dans les différents types de baux » issu de Gazette du Palais , Lextenso.fr 04/08/2007 - n° 216 - page 2

CHABAS C., « Résolution – Résiliation » Dalloz, octobre 2010 (actualisation : juin 2016)

COMBEAU P., « L'administration face aux expulsionslocative » Dalloz, AJDA 2012.

CMAP, Barometre médiation 2016 issu de petites affiches, Lextenso, 09/06/2016 n°115

DAMAS N., « La Loi Macron et les baux d'habitation », Dalloz, AJDI 2015 p.654.

DAMAS N., « Bail d'habitation et mixte : rapports locatifs individuels - Loi du 6 juillet 1989 », Dalloz, mai 2015 (actualisation : avril 2016)

DE LA VAISSIÈRE F., « Bail d'habitation » Dalloz, mars 2016

DE LA VAISSIERE F., « Encadrement des loyers... perseverare diabolicum », Dalloz, AJDI 2015. 645

DE LA VASSIERE F., « La loi ALUR à l'épreuve du temps » Issu de Petites affiches, Dalloz, 27/06/2016 - n° 127 - page 7

DIAB M., « VISALE : un nouveau dispositif contre les loyers impayés », Dalloz, Communiqué de presse, 20 janv. 2016

GUEDE X. , LETELLIER F., « La titularité du bail d'habitation dans le couple (la loi ALUR : un prétexte pour faire un point) » Issu de Petites affiches, lextenso, 30/04/2015 - n° 86 - page 57

GERARD S., « Répertoire de droit immobilier : Bail (expulsion) » Dalloz, janvier 2008 (actualisation janbvier 2014)

GOLDIE-GENICON C., « Quand l'effet relatif des contrats vient contrer la désolidarisation du bail accordée par le bailleur à un des époux » Issu de Revue des contrats, Lextenso - 01/12/2015 - n° 04 - page 919

GOLBERG D., « Logement, égalité des territoires et ruralité », lexisnexus, Question écrite n° 91682, 08/12/2015 - logement - location - loyers. encadrement. réglementation.

JACQUEMET- GAUCHE A., « La jurisprudence coitèas : du mythe doctrinal à la réalité indemnitare » Dalloz.fr AJDA.

MAUGER-VIELPEAU L., « La cotitularité du bail d'habitation étendue au partenaire de pacs : un droit de plus ! » Issu de L'ESSENTIEL Droit de la famille et des personnes, Lextenso, - 15/07/2014 - n° 07 - page 1

MELIN N., « La médiation : points d'actualité » issu de la gazette du palais », Lextenso, 13/08/2015 n°225

MOLLARD-COURTAU C., « Conciliateur de justice et conciliation, les piliers d'une justice de proximité citoyenne du 21e siècle » issu de Gazette du Palais , Lextenso, 26/04/2014 - n°116 – page 13

MOLLARD-COURTAU « Commission Guinchard, justice de proximité et conciliateur de justice : le rendez-vous manqué... » issu de Gazette du Palais, Lextenso, 18/10/2011 – n° 291 – page 15

MOUIAL-BASSILANA E., « Le fait de ne pas rechercher un emploi permet de caractériser l'absence de bonne foi du débiteur » issu de Gazette du palais- n° 17, Lextenso, page 37.

PEISSE M., « Toujours plus de contraintes et de menaces, toujours moins d'envies ! » issu de Gazette du Palais, Lextenso, 08/12/2015 - n° 342 - page 3

PERINET-MARQUET H., « la propriété immobilière, entre liberté et contraintes » issu de Defrénois, Lextenso, 30/06/2016.

PIEDELIEVRE S. « Cotitularité du bail et solidarité » Issu de Gazette du Palais, Lextenso, 10/12/2015 - n° 344

PIEDELIEVRE S., « surendettement et expulsion » issu de Gazette du Palais, Lextenso, 12/04/2016

REDON REY V., « loi ALUR et la prévention des expulsions 25 millions de propriétaire- » Juin 2014

ROUQUET Yves « Justificatifs pouvant être demandés au candidat locataire et à sa caution » Dalloz, 10 novembre 2015

SCHENIQUE L., « De la confidentialité en médiationnn » issu de Petites affiches , Lextenso, 18/06/2014 page 6

SIGUOIRT L., « Le paiement du loyer d'habitation », Dalloz, AJDI 2014. 842

VIAL-PEDROLETTI B., « 165 : BAIL D'HABITATION . - Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 . - Sanction des obligations des parties . - Clause de résiliation de plein droit. Résiliation judiciaire » Lexisnexus JurisClasseur Bail à Loyer 13 Mai 2016 (CA Metz, 14e ch., 14 mai 1998 : JurisData n° 1998-049581) Page 6

VIAL PEDROLETTI B., « Locations régies par le droit commun du louage (Code civil) . - Obligations du locataire : paiement du loyer et des sommes accessoires», Lexisnexus.fr Fasc. 240 : BAIL D'HABITATION,

VIAL-PEDROLETTI B., . «Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 . - Contrat de location. Conclusion (art. 3, 4 et 5) », Lexisnexus Fasc.JurisClasseur Bail à Loyer 120 : BAIL D'HABITATION 22 Juillet 2015 mise à jour : 18 Mai 2016

« Pacte civil de solidarité (dissolution) » Dalloz, Juillet 2015

« Bail d'habitation ou mixte (Dépôt de garantie) » Dalloz, Avril 2016

Code :

Code civil

Code de la consommation

Code de la construction et de l'habitation

Code général des impôts

Code national déontologique des médiateurs

Code de l'organisation judiciaire

Code pénal

Code de procédure civile

Code des procédures civiles d'exécution

Source législative :

Arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale codifié à l'article L 412-5 du Code des procédures civiles d'exécution

Constitution du 04 octobre 1958

Convention européenne des droits de l'homme

Déclaration des droits de l'homme et du citoyen

Décret n°78-381 du 20 mars 1978 relatif aux conciliateurs de justice

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris

Décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 fixant le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3 du Code de la construction et de l'habitation au titre de la garantie universelle des risques locatifs

Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts

Décret n° 2015-1284 du 13 octobre 2015 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts

Décret n° 2015-1384 du 30 octobre 2015 relatif à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 fixant les modalités d'établissement de l'état des lieux et de prise en compte de la vétusté des logements loués à usage de résidence principale

Décret n° 2016-514 du 26 avril 2016 relatif à l'organisation judiciaire, aux modes alternatifs de résolution des litiges et à la déontologie des juges consulaires

Décret n° 2016-1040 du 29 juillet 2016 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la

loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant

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

Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement

Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL)

Loi n° 2007-290 instituant le droit opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO)

Loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Loi n° 2014- 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Macron)

Site internet :

Action-logement.fr

Assemblée-nationale.fr

Adil17.org

Anil.fr

Areas.fr

Bailleurpro.com
Banque-france.fr
Caf.fr
Chantaljame6.wix.com
Conciliateur.fr
Century21.fr
Défenseurdesdroits.fr
Echr.coe.int/Documents/Convention_FRA.pdf
Explorimmo.com
Haute-vienne.gouv.fr
Huissier de justice.com
Lefigaro.fr
Legavox.fr
Legifrance.gouv.fr
Leguidedubailleur.com
Lenord.fr
Leparticulier.fr
Litige.fr
Neujanicki.com,
Nord.banquepopulaire.fr
Nord.gouv.fr
Nouvelobs.com
Ooreka.fr
Outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr
Pap.fr
Pdald42.fr/Doc/Accompagner/CRFormationExpulsions.pdf
Questions.assemblee-nationale.fr
Senat.fr.
Service-public.fr
Vie-publique.fr.
Village justice.com

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier Monsieur le professeur Frank BARAT pour toute son aide, sa gentillesse et ses conseils durant la rédaction de ce mémoire mais également durant tout mon parcours universitaire.

Également, j'adresse mes remerciements à Maître CRAMETZ, huissier de justice pour sa patience et sa disponibilité.