Guide pratique de l'expulsion

D Z A V O C A T S

CONTACT

Avner DOUKHAN

Avocat au Barreau de Paris

75, rue de Miromesnil - 75008 Paris

06.58.07.32.40

contact@dz-avocats.fr



Samuel ZEITOUN

Avocat au Barreau de Paris

75, rue de Miromesnil - 75008 Paris

06.44.29.16.80

contact@dz-avocats.fr



PRESENTATION

Maître Avner DOUKHAN est l'avocat fondateur du cabinet DOUKHAN AVOCATS.

Après avoir étudié au sein de l'université PARIS XII – l'UPEC-, il rejoint la prestigieuse Université Paris I – La Sorbonne.

Il débute sa carrière au sein d'une étude d'huissier de justice située dans le 93 et y apprend les rouages et subtilités de la procédure civile et notamment de l'exécution des décisions de justice.

Il a ensuite été collaborateur au sein de cabinets d'avocats français à dimension humaine.

Ayant à cœur d'assister ses clients tout au long de leur démêlé judiciaire, Maître Avner DOUKHAN a fondé le cabinet DOUKHAN AVOCATS.

Il a ainsi obtenu le prix de la Fondation de France créée par Madame Simone Goldschmidt lequel récompense les avocats méritants et talentueux.

Le Cabinet d'avocat de Maître Avner DOUKHAN intervient en droit immobilier, en droit pénal et en droit social.

Fin 2019, conscient de l'augmentation des impayés locatifs, il crée avec Maître Samuel ZEITOUN un cabinet d'avocats spécialement dédié aux litiges relatifs à l'expulsion locative et commerciale.

Maître Samuel ZEITOUN est diplômé du master II Droit Public des Affaires de l'Université Paris-Est-Créteil où il est arrivé major de promotion.

Maître ZEITOUN est également diplômé du master II Droit Immobilier de l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne où il est aussi arrivé major de promotion.

Il est avocat au barreau de Paris et a été plusieurs années collaborateur en droit immobilier au sein de cabinets d'affaires français prestigieux tels que Lefèvre-Pelletier & associés et Lacourte Raquin Tatar mais a rapidement décidé de prendre son destin en main en fondant le cabinet ZEITOUN AVOCAT.

Ayant mis au cœur de ses valeurs la disponibilité, la réactivité et la rigueur, Maître Samuel Zeitoun défendra au mieux vos intérêts que ce soit pour des contentieux ou des négociations.

Depuis le début de son exercice, Maître Samuel ZEITOUN a à cœur de construire des solutions nouvelles et disruptives en droit immobilier et droit des affaires. La rédaction de ce guide pratique y participe.

En 2019, il fonde avec Maître Avner DOUKHAN, le cabinet DZ AVOCATS EXPULSION dédié à l'expulsion des locataires indélicats.

L'AARPI DZ AVOCATS EXPULSION est un cabinet d'avocats entièrement dédié à l'expulsion de locataires violant leurs obligations légales ou contractuelles. Fondé par Me DOUKHAN et ZEITOUN, toute l'équipe du cabinet est mue par un intérêt authentique pour les problématiques immobilières. Composé d'avocats et de juristes, nous sommes amenés à résoudre quotidiennement tous les litiges opposant bailleurs et locataires. Confrontés à des impayés de loyers, des congés non respectés ou des nuisances causées au voisinage, nos avocats plaident constamment avec force et vigueur les intérêts des bailleurs devant toutes les juridictions de France.

C'est avec une volonté sans faille de défendre leurs clients que Maîtres DOUKHAN et ZEITOUN se sont fait les porte-voix de ce combat. Portant jusqu'aux plus hautes instances de la République les intérêts des propriétaires, ils ont le 27 mars 2024 rencontré les députés de la Commission des Affaires Économiques et sociales de l'Assemblée Nationale. S'ils ont souligné les avancées de la loi "anti-squat" du 27 juillet 2023, ils n'ont néanmoins pas manqué de souligner les insuffisances qui subsistent encore dans notre système juridique.

Rappelant sans cesse dans les médias la nécessité de mieux protéger les propriétaires dans un monde de l'immobilier en crise, ils prennent désormais la plume pour faire de ce combat une cause.

Ce livre, rédigé comme un plaidoyer pour les Bailleurs, s'adresse aux acteurs du monde de l'immobilier désireux d'anticiper les situations locatives les plus délicates. Il propose des réflexes à avoir face à des locataires retors et des clés pour résoudre simplement et efficacement des problèmes juridiques complexes.

NOTRE PRESENCE DANS LES MEDIAS

Me Avner DOUKHAN et Me Samuel ZEITOUN interviennent régulièrement sur CNEWS et dans Le Figaro Immobilier. Ils y décryptent, pour le grand public, l'actualité des loyers impayés, des expulsions locatives et des squats.

À la télévision. Me Avner DOUKHAN commente régulièrement l'actualité des loyers impayés sur CNEWS, ainsi que sur BFM TV et TMC. Il y est notamment intervenu sur la lutte contre les squatteurs (« Comment lutter contre les squatteurs ? »), sur les risques encourus par le propriétaire qui se fait justice lui-même (« Il sort son locataire lui-même : 3 ans de prison ») ou encore sur l'expulsion ordonnée dans l'affaire dite de la buraliste.

Dans Le Figaro Immobilier. Me Samuel ZEITOUN décrypte les litiges locatifs dans la rubrique « Contre-visite ». Parmi les sujets traités : « 190 000 € de loyers impayés par un faux pilote de ligne », « L'État peut-il payer vos loyers impayés ? », « Quand une star du foot arrête de payer son loyer », « La locataire lance un trafic de stupéfiants dans le logement » ou « Il ne paie plus son loyer à cause des volets ».

Dans la presse écrite et en ligne. Les analyses du cabinet sont également reprises par La Dépêche, Capital, Boursorama, L'Yonne Républicaine, Le Journal du Centre, L'ADN et Le Figaro Étudiant, à l'occasion de faits divers locatifs qui illustrent, chacun à leur manière, les difficultés rencontrées par les bailleurs.

Devant la représentation nationale. Le 27 mars 2024, Me DOUKHAN et Me ZEITOUN ont été reçus par les députés de la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, pour faire valoir le point de vue des propriétaires sur l'application de la loi du 27 juillet 2023.

L'ensemble de ces interventions peut être consulté sur le site du cabinet, **dz-avocats-expulsions.fr**, rubrique « Presse ». Les articles de fond de Me ZEITOUN en droit immobilier sont publiés sur **zeitounavocat.com**.

Pourquoi un guide pratique de l'expulsion ?

Peu attrayant, le sujet recouvre une réalité complexe qui concerne des millions de personnes. Nous avons alors ressenti le besoin pour nos clients d'avoir un ouvrage clair, pratique et précis qui répond à une exigence d'excellence en matière de gestion locative.

Le choix d'investir dans un local afin de le louer à l'habitation ou commercialement est bien souvent l'investissement d'une vie. Investissement favori des Français, il est rassurant pour les propriétaires qui disposent alors d'un actif tangible plus facile à gérer et moins volatile que les produits financiers.

L'achat d'un bien immobilier se présente donc comme un investissement idéal pour avoir un complément de revenu. Toutefois, l'acquisition immobilière présente au moins deux limites majeures.

La première suppose une accessibilité à des liquidités financières que tous les potentiels investisseurs n'ont pas. Cette limite est d'autant plus importante que ces liquidités peuvent être immobilisées pendant plusieurs années.

La deuxième limite tient à ce que, comme tout investissement, il présente un risque et que celui-ci est d'autant plus important lorsque le rendement est déjà négatif.

Face à ces limites, on imagine l'accession à la propriété réservée aux catégories les plus aisées de la population. Pourtant, en 2021, 58 % des Français étaient propriétaires de leur résidence principale[1] et, en 2019, près d'un bailleur sur quatre est un bailleur privé[2].

L'investissement locatif concerne donc des millions de Français. Bien souvent présenté comme un acteur immobilier fortuné, vivant de ses rentes, le propriétaire-bailleur vit souvent une réalité éloignée des préjugés.

Notre expérience nous a prouvé que la plupart de nos clients appartiennent à la classe moyenne et voient cet investissement comme un complément de revenu pour la retraite. Pourtant, lorsque les locataires se trouvent en cessation de paiement, les difficultés commencent pour les propriétaires qui doivent continuer de supporter toutes les charges afférentes à la propriété immobilière.

Outre les difficultés financières qui s'accumulent, les propriétaires-bailleurs sont confrontés à un régime législatif, réputé favorable aux locataires.

Pour les baux d'habitation, c'est la loi du 6 juillet 1989[3] et ses différents décrets d'application qui régissent les relations bailleur-locataire. Pour les baux commerciaux, les relations sont régies par le décret du 30 septembre 1953 désormais codifié aux articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 à R.145-38 du Code de commerce. Maintes fois réformés, nous ne nous intéresserons dans ce

[1] https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-du-logement-2022/7-proprietaires-occupants#:~:text=D%C3%A9but%202021%2C%2017%2C6%20millions,(%2B%205%2C7%20points).

[2] https://www.insee.fr/fr/statistiques/4277733?sommaire=4318291

[3] 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

guide pratique qu'aux baux d'habitation dont les dispositions impératives s'imposent à tous les acteurs.

Le présent ouvrage, tenu par sa volonté de concision, ne sera ni exhaustif ni novateur et n'aura pour seule ambition que d'apporter des réflexes et bonnes pratiques à un lecteur confronté à une situation qui peut lui être hostile.

Table des matières

I. LE CADRE GÉNÉRAL DE L'EXPULSION EN BAIL D'HABITATION 11

A. Le bail d'habitation : définitions et enjeux 11

B. L'équilibre locatif : protection du locataire et droits du bailleur 19

II. PROCÉDURE D'EXPULSION : LES ÉTAPES CLÉS 23

A. Étape 1 : Phase amiable et démarches préalables 23

1. Relance amiable et mise en demeure : réagir dès le premier impayé 23
2. Signalement à la CAF, garantie Visale, assurance loyers impayés : activer les garanties 24
3. Le commandement de payer : l'acte qui déclenche la procédure 24

B. Étape 2 : Procédure judiciaire 25

1. La saisine du juge des contentieux de la protection 25
2. L'assignation et sa notification au préfet 25
3. L'audience : ce que le juge peut décider 26

C. Étape 3 : Exécution du jugement d'expulsion 27

1. Le commandement de quitter les lieux 27
2. Le concours de la force publique 27
3. La trêve hivernale : application et exceptions 28

III. CAS PRATIQUES : 100 SCÉNARIOS D'EXPULSION 29

1. Locataire en impayé depuis 3 mois 30
2. Défaut total d'assurance habitation depuis plus d'un an 31
3. Sous-location Airbnb sans autorisation écrite du bailleur 32
4. Tapages nocturnes répétés malgré plusieurs mises en garde 33
5. Falsification du dossier (fiches de paie truquées) 34
6. Maintien dans les lieux après congé pour vente 35
7. Abattement d'un mur porteur sans autorisation 36
8. Activité professionnelle non déclarée dans l'appartement 37
9. Locataire hébergeant une personne condamnée pour trafic 38
10. Refus d'accès à l'appartement pour travaux de sécurité 39
11. Locataire non déclaré hébergé dans le logement 40
12. Surchauffe abusive des lieux (chauffage allumé en été) 41
13. Logement insalubre du fait du comportement du locataire 42
14. Absence totale de réponse aux courriers du bailleur 43
15. Délai de paiement accordé non respecté 44
16. Départ sans remettre les clés (expulsion post-constat) 45
17. Refus systématique d'établir l'état des lieux 46
18. Encombrement dangereux des parties communes 47
19. Dégradation volontaire de l'équipement (chauffe-eau détruit) 48
20. Locataire installe un jacuzzi sans autorisation 49
21. Animaux non autorisés dans le bail 50
22. Locataire laisse le logement inoccupé durant 8 mois 51
23. Scolarité fictive de l'enfant pour obtenir un congé illégal 52
24. Travaux de peinture à base de produits toxiques 53
25. Occupation par les héritiers d'un locataire décédé 54
26. Répartition du logement entre plusieurs colocataires illégaux 55
27. Violence physique envers les voisins 56
28. Locataire qui refuse tout paiement, même partiel 57
29. Fuites d'eau non signalées par négligence 58
30. Locataire interdisant l'accès à un expert après sinistre 59
31. Résiliation d'un bail pour défaut de titre (pas de contrat écrit) 60
32. Locataire qui modifie sa serrure sans informer le bailleur 61
33. Bail signé sous fausse identité 62

34. Utilisation du logement comme lieu de culte clandestin....63
35. Exploitation du logement comme dépôt de marchandises....64
36. Locataire héberge 12 personnes dans un 20 m²....65
37. Invasion de cafards résultant d'un manque d'hygiène....66
38. Logement utilisé pour tournages vidéos non autorisés....67
39. Refus de justifier de ses ressources dans le cadre du renouvellement....68
40. Conflit récurrent avec le syndic entraînant des procédures....69
41. Menaces envers l'huissier venu notifier un commandement....70
42. Locataire qui bloque la boîte aux lettres du voisin....71
43. Détention d'animaux dangereux (chiens d'attaque)....72
44. Perceuse utilisée en continu jour et nuit....73
45. Squatteurs installés avec la complicité du locataire....74
46. Usage du logement comme salle de sport ouverte au public....75
47. Refus de libérer les lieux malgré indemnisation proposée....76
48. Tentative de revente illégale de biens du bailleur....77
49. Locataire qui loue le logement comme salle de fête....78
50. Refus de laisser entrer l'artisan mandaté pour le DPE....79
51. Enfant majeur hébergé crée des troubles graves....80
52. Logement transformé en local d'élevage (pigeons, rongeurs)....81
53. Occupation illégale après divorce et départ du co-titulaire....82
54. Non-respect des règles sanitaires (logement insalubre)....83
55. Locataire filmant les voisins en continu par méfiance....84
56. Installation d'un poêle à bois sans autorisation....85
57. Tentative de régularisation du bail au profit d'un tiers....86
58. Locataire refuse de renouveler son assurance volontairement....87
59. Refus d'intégrer les charges dans le paiement du loyer....88
60. Non-respect des délais accordés par jugement....89
61. Envoi d'un congé contesté par une fausse assignation....90
62. Locataire faisant obstruction à l'expertise judiciaire....91
63. Locataire obtient l'APL mais ne reverse rien au bailleur....92
64. Refus de toute communication avec l'agent de gestion....93
65. Organisation de soirées payantes hebdomadaires....94
66. Installation d'un spa sur la terrasse commune....95
67. Utilisation abusive de l'ascenseur pour transport commercial....96
68. Départ à l'étranger en laissant les lieux occupés illégalement....97
69. Installation de caméras dans les parties communes....98
70. Attaques judiciaires systématiques contre le bailleur....99
71. Non-réparation des dégâts causés par l'occupant lui-même....100
72. Retards chroniques de paiement malgré promesses....101
73. Occupation après divorce sans droit pour le conjoint....102
74. Intervention des forces de l'ordre à répétition....103
75. Faux justificatifs fournis à la CAF....104
76. Refus d'appliquer une régularisation légale des charges....105
77. Tentative de forcer un renouvellement de bail par chantage....106
78. Revente du mobilier appartenant au bailleur....107
79. Entrave à la visite de relocation prévue....108
80. Logement laissé à l'abandon avec détérioration avancée....109
81. Usage du logement comme local politique militant....110
82. Perçage de murs porteurs sans étude préalable....111
83. Locataire en procédure collective personnelle (surendettement) sans déclaration....112
84. Activité de revente de marchandises sur place....113
85. Logement transformé en pension de famille....114
86. Faux congé pour reprise familiale du locataire....115
87. Non-respect des engagements amiables actés par écrit....116
88. Dépôt de plainte infondée pour intimidation....117
89. Installation de barres anti-effraction visibles de la rue....118
90. Appels intempestifs aux secours sans motif....119

91. Empilement d'objets dans l'appartement générant un risque incendie....120
92. Refus d'un locataire de libérer le garage non loué....121
93. Pollution olfactive permanente (animaux, moisissure…)....122
94. Réception de colis suspects entraînant l'intervention des douanes....123
95. Tentative de requalification frauduleuse du bail en bail mixte....124
96. Utilisation de l'adresse pour domicilier plusieurs sociétés....125
97. Organisation d'événements religieux hebdomadaires non déclarés....126
98. Bail expiré depuis plus de 5 ans sans régularisation....127
99. Revente de places de stationnement sans autorisation....128
100. Multiplication de contentieux initiés contre les voisins pour nuire....129

IV. ÉVITER LES ERREURS : POINTS DE VIGILANCE....130

A. Les vices de procédure les plus fréquents....130

B. Un congé mal rédigé....131

C. Une clause résolutoire absente ou mal rédigée....131

D. La notification au préfet omise....132

E. Des demandes mal chiffrées ou imprécises....132

V. RESSOURCES UTILES....134

A. Jurisprudence synthétique....134

B. Modèles de lettres : mise en demeure, commandement, assignation....135

C. Schéma de la procédure d'expulsion....136

D. Liste des pièces à fournir....137

E. Foire aux questions : l'expulsion du locataire en 16 réponses....138

F. Lexique de l'expulsion....140

I. LE CADRE GÉNÉRAL DE L'EXPULSION EN BAIL D'HABITATION

L'expulsion locative constitue l'issue judiciaire d'une inexécution contractuelle persistante, qu'il s'agisse d'impayés de loyers, de troubles de jouissance, de dégradations ou d'un maintien dans les lieux sans droit ni titre.

En matière de bail d'habitation, cette procédure est strictement encadrée par la **loi du 6 juillet 1989**, le **Code des procédures civiles d'exécution** et divers textes protecteurs du droit au logement.

Elle suppose le respect de plusieurs phases successives : une mise en demeure préalable, assignation en justice, obtention d'un jugement d'expulsion, signification du jugement, délivrance d'un commandement de quitter les lieux, et intervention éventuelle de la force publique.

Ce chemin procédural est jalonné d'obligations spécifiques à la charge du bailleur, notamment en matière de notification au préfet, de saisine de la CCAPEX et d'information du locataire sur ses droits.

L'expulsion est donc un processus juridique et administratif complexe **et technique**, qui exige une parfaite maîtrise des délais, des actes et des interactions avec les autorités. Ce cadre général permet d'en comprendre la logique, les risques, et les marges d'action pour les professionnels du secteur.

A. Le bail d'habitation : définitions et enjeux

Le **bail d'habitation** est un contrat de droit privé par lequel un propriétaire (le bailleur) met à disposition d'une personne physique (le locataire) un logement en contrepartie d'un loyer. Ce contrat est encadré principalement par la **loi n°89-462 du 6 juillet 1989**, dont l'objectif est de régir les rapports locatifs tout en assurant un équilibre entre les droits du bailleur et la protection du locataire.

Le logement loué doit être la **résidence principale** du preneur, qu'il s'agisse d'un logement vide ou meublé, et répondre aux **critères de décence** fixés par les textes en vigueur (surface minimale, absence de risque pour la sécurité ou la santé, équipements de base).

La conclusion du bail emporte plusieurs **obligations réciproques** :

- Pour le **bailleur** : délivrance d'un logement conforme, entretien du bien, respect de la jouissance paisible du locataire.
- Pour le **locataire** : paiement du loyer et des charges, entretien courant, usage paisible, souscription d'une assurance des risques locatifs.

Sur le plan économique, le bail d'habitation représente un **levier patrimonial stratégique** pour les bailleurs institutionnels et propriétaires privés.

Il est donc essentiel de sécuriser juridiquement cette relation locative. L'enjeu majeur réside dans la capacité du bailleur à **réagir efficacement** en cas de manquement contractuel du locataire, que ce soit pour impayé, dégradation, trouble de jouissance ou usage non conforme.

Enfin, dans un contexte législatif de plus en plus protecteur envers le locataire, la **maîtrise des procédures contentieuses**, notamment d'expulsion, s'impose comme un impératif de gestion.

a) Un régime encadré par la loi du 6 juillet 1989

La loi du 6 juillet 1989 constitue le **socle juridique du bail d'habitation à usage de résidence principale**, qu'il s'agisse d'un logement vide ou meublé. Ce régime d'ordre public impose un formalisme strict destiné à **protéger le locataire**, tout en **encadrant les droits du bailleur**. La loi a été renforcée par la loi ALUR du 24 mars 2014, puis par la loi ELAN du 23 novembre 2018, introduisant notamment la possibilité de contrats-types, le plafonnement des honoraires de location, ainsi qu'un régime particulier pour les locations meublées.

Les règles fixées par la loi portent sur :

- La **forme obligatoire du contrat**, qui doit être écrit, comprendre des mentions précises (identité des parties, durée, montant du loyer, charges, dépôt de garantie, etc.) et être accompagné de diagnostics techniques (DPE, état des risques, électricité, gaz).
- Les **droits et obligations des parties**, comme le droit du locataire à la jouissance paisible du bien et l'obligation du bailleur d'assurer la décence du logement.
- La **résiliation du bail**, qui ne peut intervenir que dans des cas strictement définis par la loi (clause résolutoire, congé régulier, décision judiciaire), ce qui impose au bailleur une stratégie rigoureuse et bien documentée en cas de contentieux.

A RETENIR

- Le bail d'habitation est strictement encadré par la loi du 6 juillet 1989.
- Il impose des obligations essentielles tant au bailleur qu'au locataire.
- Toute inexécution justifie, sous conditions, la résiliation du contrat et une procédure d'expulsion.
- Le logement doit impérativement être affecté à la résidence principale du locataire.
- Une clause résolutoire bien rédigée est un outil stratégique pour le bailleur.

FOCUS EXPERT DZ AVOCATS

Dans un environnement juridique de plus en plus favorable aux locataires, la sécurisation en amont du bail (clauses, garanties, justificatifs) est aussi essentielle que la réactivité en cas de manquement. Pour nos clients, chaque bail est une exposition au risque contentieux : **anticiper, structurer et judiciariser sans délai restent nos trois piliers d'intervention**.

b) Les parties au bail : un équilibre à sécuriser

La sécurisation de la relation contractuelle passe par une **évaluation rigoureuse de la capacité du locataire à honorer ses engagements**, tant financiers que juridiques. Pour les bailleurs institutionnels ou leurs mandataires, cela implique la mise en œuvre de **procédures de sélection normalisées**, appuyées sur des grilles de critères objectifs (ratios revenus/loyer, stabilité de l'emploi, historique locatif, etc.).

Dans les situations de **colocation**, il est indispensable d'insérer une **clause de solidarité et d'indivisibilité**, permettant au bailleur de poursuivre indistinctement chacun des colocataires pour l'intégralité des sommes dues. Cette solidarité doit être rappelée dans les actes et les courriers, notamment en cas de congé partiel d'un colocataire ou de conflit entre occupants. Sans cette clause, le bailleur ne pourra réclamer à un seul colocataire que sa quote-part du loyer.

Concernant les cautions, le formalisme est exigé à peine de nullité : l'acte de cautionnement doit faire apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision, la mention par laquelle la caution exprime de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de son engagement, ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989. Depuis la loi ELAN, cette mention n'a plus à être manuscrite, ce qui autorise la signature électronique, mais elle doit toujours figurer dans l'acte. Par ailleurs, en cas de colocation avec plusieurs garants, il est conseillé d'exiger une caution solidaire de chacun des garants pour l'intégralité de la dette, et non au prorata. Attention enfin au cumul : le bailleur qui a souscrit une assurance loyers impayés ne peut pas, en principe, exiger en plus un cautionnement, sauf si le locataire est étudiant ou apprenti (article 22-1 de la même loi).

L'interaction avec l'**assureur loyers impayés (GLI)** est également un point sensible. Les contrats GLI incluent souvent des clauses d'exclusion d'indemnisation lorsque :

- Le locataire a été accepté sans respecter les critères de solvabilité fixés par l'assureur ;
- Le bail présente des irrégularités (durée, dépôt de garantie supérieur au plafond légal, défaut d'état des lieux, etc.) ;
- Le bailleur n'a pas agi avec diligence (absence de commandement de payer dans les délais).

Le bailleur doit donc **s'assurer de la parfaite conformité du contrat** et de ses annexes dès la signature. Il est également essentiel de **conserver toutes les pièces justificatives originales** : bulletins de salaire, attestations d'emploi, relevés bancaires, carte d'identité, etc. En cas de litige, ces documents constitueront la **preuve fondatrice** d'une action efficace en résiliation ou en recouvrement.

A RETENIR

- Le bail d'habitation implique une pluralité d'acteurs dont les rôles doivent être clairement identifiés et juridiquement encadrés.
- La clause de solidarité est **indispensable en colocation** pour éviter les contentieux liés aux départs successifs.
- L'acte de cautionnement doit respecter un formalisme précis sous peine d'**inopposabilité ou de nullité**.
- L'assurance loyers impayés (GLI) **n'indemnise que si le bailleur respecte strictement ses conditions d'adhésion et de gestion**.
- La conservation des pièces justificatives du locataire est une **exigence probatoire majeure en cas de contentieux**.

FOCUS EXPERT DZ AVOCATS

Nos audits de conformité montrent que 40 % des baux litigieux présentent des failles formelles (absence de clause de solidarité, acte de caution incomplet, locataire non éligible à la GLI…).

Pour nos clients, nous avons mis en place une **checklist locataire** normalisée permettant de valider chaque point de conformité avant signature :

- Dossier locataire complet et vérifié
- Rédaction du bail et des clauses sensibles (solidarité, résiliation, révision de loyer)
- Acte de caution sécurisé (mention obligatoire, durée, montant)
- Compatibilité GLI validée par simulation
- Archivage numérique de l'ensemble des pièces

Cette méthodologie permet non seulement de **sécuriser l'occupation**, mais aussi de **préparer une éventuelle procédure judiciaire dès la genèse du contrat**.

c) L'importance des clauses du contrat de bail

Le contrat de bail constitue le socle juridique de la relation entre bailleur et locataire. En matière d'habitation principale, sa rédaction est encadrée par la loi du 6 juillet 1989, mais demeure largement contractualisée, laissant au bailleur la possibilité d'intégrer certaines clauses essentielles pour **prévenir les litiges** et **sécuriser une procédure d'expulsion**.

Dans une perspective contentieuse, certaines clauses ont une **valeur stratégique majeure**. Leur absence, leur imprécision ou leur rédaction inadaptée peuvent compromettre l'efficacité d'une

action judiciaire. Il est donc impératif que le bail signé contienne **des stipulations claires, licites et adaptées à la typologie du bien et du locataire**.

1. La clause résolutoire : un outil de résiliation automatique

La clause résolutoire est l'arme juridique principale du bailleur. Elle permet la résiliation de plein droit du contrat dans les seuls cas que la loi autorise : loyer ou charges impayés, non-versement du dépôt de garantie, défaut d'assurance et troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée (article 4 g) de la loi du 6 juillet 1989). Son efficacité repose sur une rédaction rigoureuse et sur son insertion en bonne et due forme dans le bail.

Conformément à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, la clause résolutoire ne produit effet que si :

- Elle a été **expressément stipulée** dans le contrat ;
- Un commandement de payer a été délivré par commissaire de justice, mentionnant un délai de **six semaines** pour régulariser, ou de deux mois pour les baux en cours au 29 juillet 2023 dont la clause stipule ce délai (*Cass., avis, 13 juin 2024, n°24-70.002*) ;
- Ce commandement est **resté infructueux** à l'expiration du délai.

Pour tous les autres manquements (sous-location, travaux, usage détourné des lieux, dégradations…), le bailleur doit **solliciter la résiliation judiciaire du bail**, ce qui implique une **appréciation souveraine du juge** sur la gravité du manquement, avec une incertitude plus forte.

👉 **Notre recommandation :**

Ne pas chercher à étendre la clause résolutoire à tous les manquements : la loi répute non écrite toute clause de résiliation de plein droit visant un autre motif que l'impayé de loyer ou de charges, le non-versement du dépôt de garantie, le défaut d'assurance ou les troubles de voisinage constatés par une décision de justice (article 4 g) de la loi du 6 juillet 1989). Une clause trop large n'apporte rien et fragilise le bail.

En revanche, **détailler dans le bail les obligations du locataire** (interdiction de sous-louer, de transformer les lieux, d'y exercer une activité) reste très utile : ces stipulations ne jouent pas automatiquement, mais elles facilitent la preuve de la faute devant le juge saisi d'une demande de résiliation judiciaire.

2. La clause relative à l'assurance habitation : un levier contentieux autonome

L'article 7 g) de la loi de 1989 impose au locataire de **s'assurer contre les risques locatifs**. Il s'agit d'une obligation légale, mais aussi contractuelle si elle est rappelée au bail. Une clause dédiée permet :

- De **rappeler cette obligation** ;
- De **préciser la nature des risques couverts** (incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile…) ;

- De **mentionner les sanctions**, notamment la résiliation en cas de manquement prolongé.

En pratique, le défaut d'assurance peut être sanctionné par :

- Un **commandement de produire une attestation** ;
- Puis une **assignation en résiliation**, si la clause résolutoire le prévoit.

Il est admis par la jurisprudence que le **défaut d'assurance constitue une cause autonome de résiliation** du bail, même en l'absence d'impayés, dès lors qu'il expose le bailleur à un risque patrimonial en cas de sinistre.

3. La clause sur l'usage des lieux : prévention des dérives contractuelles

L'article 7 b) de la loi de 1989 impose au locataire d'user paisiblement des locaux conformément à leur destination. Une clause spécifique peut venir **encadrer cet usage**, en précisant :

- Qu'il s'agit d'un **usage exclusif d'habitation** à titre de résidence principale ;
- L'**interdiction de toute activité commerciale, libérale ou artisanale** ;
- L'**interdiction de sous-location sans accord écrit** du bailleur ;
- La **rappel de l'interdiction des nuisances** sonores, olfactives, comportementales…

En l'absence de clause précise, le bailleur se heurte souvent à la **défense de bonne foi du locataire**. Cette clause ne dispense pas le bailleur de prouver le manquement, mais elle fixe la règle sans ambiguïté et facilite la démonstration de la faute devant le juge.

4. Les clauses relatives aux travaux : limiter les initiatives dangereuses

L'article 7 f) oblige le locataire à **ne pas transformer les locaux sans l'accord du bailleur**. Il est donc utile d'insérer une clause précisant :

- L'**interdiction des modifications structurelles** (abattement de cloison, ouverture d'un mur porteur…) ;
- La **nécessité d'un accord écrit préalable** pour tout aménagement non réversible ;
- La possibilité d'**exiger la remise en état à première demande** ;
- Le rappel que le manquement expose le locataire à la résiliation judiciaire du bail et à la réparation des préjudices causés.

Cette clause est particulièrement importante dans les immeubles en copropriété, où des travaux non autorisés peuvent **engager la responsabilité du bailleur vis-à-vis du syndicat**.

5. La clause sur les charges récupérables et l'entretien

Le bail doit également contenir une clause précisant :

- La **liste des charges récupérables** (référencée par le décret du 26 août 1987) ;
- Les modalités de **provision, régularisation et justification annuelle** ;
- Les **obligations d'entretien courant** du locataire (robinetterie, menuiserie, équipement de cuisine…) ;

- La responsabilité en cas de **dégradations ou de manque d'entretien**.

Une clause bien rédigée permet de **faciliter la facturation**, **prouver la carence du locataire** et justifier une résiliation ou une action en réparation.

6. Les clauses relatives au congé, à la durée et à la reconduction

Même si la loi encadre strictement la durée du bail (trois ans lorsque le bailleur est une personne physique, six ans lorsqu'il est une personne morale, un an en meublé), certaines clauses permettent :

- D'**anticiper la reconduction** automatique ou la non-reconduction ;
- De **prévoir les modalités de notification du congé** (forme, délai, preuve de réception) ;
- De **définir la date anniversaire du bail**, notamment en cas de signature en cours de mois.

Ces éléments peuvent s'avérer déterminants si le congé est contesté. Une erreur dans la computation du délai ou l'identification du terme peut entraîner la nullité du congé et **prolonger indûment l'occupation des lieux**.

7. La clause de solidarité et d'indivisibilité

En cas de **colocation** ou de **co-titularité du bail**, la clause de solidarité permet au bailleur de **poursuivre chaque locataire pour l'intégralité de la dette locative**, même si l'un d'eux a quitté les lieux.

La clause doit prévoir :

- La **solidarité active et passive** ;
- La **renonciation au bénéfice de division** ;
- Le rappel de la durée légale de la solidarité : celle du colocataire sortant cesse à la date d'effet de son congé si un nouveau colocataire figure au bail et, à défaut, au plus tard six mois après cette date (article 8-1 VI de la loi du 6 juillet 1989).

Cette clause évite les difficultés de recouvrement et **renforce la position du bailleur en cas d'impayés partagés**.

8. Autres clauses utiles

Parmi les clauses complémentaires recommandées :

- Une clause de **révision annuelle du loyer**, basée sur l'IRL (indice de référence des loyers) ;
- Une clause organisant les visites en cas de vente ou de relocation, dans la limite de deux heures par jour ouvrable (article 4 a) de la loi du 6 juillet 1989) ;
- Une clause d'élection de domicile du locataire dans les lieux loués pour tous les actes relatifs au contrat. À l'inverse, inutile de prévoir des pénalités de retard ou une clause

pénale : elles sont réputées non écrites dans un bail d'habitation (article 4 i) de la même loi).

A RETENIR

Le contrat de bail n'est pas un simple formulaire : c'est un **instrument juridique stratégique**. Chaque clause doit être rédigée de manière **claire, équilibrée et juridiquement opposable**, en respectant les dispositions impératives de la loi du 6 juillet 1989. Pour les bailleurs institutionnels, une **standardisation du contrat** assortie d'un contrôle rigoureux de chaque clause constitue un **levier essentiel de sécurisation**.

FOCUS JURIDIQUE – L'ACQUISITION DE LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE

La résiliation de plein droit du bail pour impayé : une procédure encadrée, une stratégie à maîtriser

Depuis la loi du 27 juillet 2023, l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 impose que tout bail d'habitation contienne une clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat en cas de défaut de paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie. Cette clause constitue le levier principal du bailleur confronté à un impayé.

Le mécanisme de résiliation : un formalisme strict

La clause ne produit effet que six semaines après la signification d'un commandement de payer demeuré infructueux. Pour les baux en cours au 29 juillet 2023 dont la clause stipule un délai de deux mois, ce délai contractuel continue de s'appliquer (*Cass., avis, 13 juin 2024, n°24-70.002*). Le commandement doit contenir, à peine de nullité :

- la mention du délai dont dispose le locataire pour payer sa dette ;
- le montant mensuel du loyer et des charges ;
- le décompte de la dette ;
- l'avertissement qu'à défaut de paiement ou de demande de délais, le locataire s'expose à une procédure de résiliation du bail et d'expulsion ;
- la possibilité de saisir le fonds de solidarité pour le logement (FSL), dont l'adresse est précisée ;
- la possibilité de saisir à tout moment le juge pour demander un délai de grâce (article 1343-5 du Code civil).

Lorsqu'une personne s'est portée caution, le commandement doit lui être signifié dans les quinze jours ; à défaut, elle ne peut être tenue des pénalités ni des intérêts de retard.

Les formalités préalables à l'assignation

- Pour tous les bailleurs : l'assignation est notifiée au préfet par le commissaire de justice au moins six semaines avant l'audience, à peine d'irrecevabilité de la demande.
- Pour les bailleurs personnes physiques et les SCI familiales : le commissaire de justice signale le commandement à la CCAPEX (commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives) lorsque l'impayé dure depuis deux mois ou atteint deux fois le loyer mensuel hors charges.
- Pour les bailleurs personnes morales (hors SCI familiales) : l'assignation ne peut être délivrée moins de deux mois après la saisine de la CCAPEX, à peine d'irrecevabilité.

Délais de paiement : le pouvoir modérateur du juge

Le juge peut accorder au locataire jusqu'à trois ans de délais de paiement, à la double condition qu'il soit en situation de régler sa dette locative et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant l'audience. Si le bailleur ou le locataire le demande, les effets de la clause résolutoire peuvent être suspendus pendant ces délais. Si l'échéancier est respecté, la clause est réputée ne pas avoir joué ; au premier impayé, elle reprend son plein effet.

Cas particuliers : surendettement et rétablissement personnel

Lorsque le locataire a saisi la commission de surendettement et a repris le paiement du loyer et des charges, le juge aligne les délais de paiement sur la procédure : délais jusqu'à la décision de la commission, puis reprise des modalités du plan ou des mesures imposées. En cas de rétablissement personnel (effacement de la dette), les effets de la clause sont suspendus pendant deux ans : si le locataire paie son loyer pendant cette période, la clause est réputée ne pas avoir joué.

Notre approche

- Faire délivrer des commandements de payer complets, dont le décompte est exact et vérifiable ;
- Coordonner avec le commissaire de justice le signalement à la CCAPEX et la notification à la préfecture ;
- Documenter les manquements répétés du locataire pour s'opposer utilement à une demande de délais.

B. L'équilibre locatif : protection du locataire et droits du bailleur

Peut-on expulser un locataire en France ? Oui, mais jamais sans l'autorisation d'un juge. Toute la matière repose sur un équilibre entre deux droits de valeur constitutionnelle : le droit de propriété du bailleur et le droit au logement de l'occupant. Comprendre cet équilibre, c'est comprendre pourquoi la procédure d'expulsion est longue, pourquoi chaque étape est encadrée par un délai, et pourquoi le bailleur qui respecte scrupuleusement la marche à suivre finit par obtenir la restitution de son bien.

a) Le principe du droit au logement

L'article 1er de la loi du 6 juillet 1989 l'affirme sans détour : le droit au logement est un droit fondamental. Le Conseil constitutionnel y a ajouté que la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent constitue un objectif de valeur constitutionnelle (décision n°94-359 DC du 19 janvier 1995). La loi du 5 mars 2007 a enfin institué le droit au logement opposable, dit DALO, qui permet à certaines personnes mal logées de saisir une commission de médiation puis le juge administratif.

Ce principe irrigue toute la procédure d'expulsion. Il explique l'existence de la trêve hivernale, des délais de paiement que le juge peut accorder au locataire de bonne foi, des délais de grâce avant l'expulsion, de l'intervention de la préfecture et de la commission de prévention des expulsions (CCAPEX) dès le commandement de payer.

Le droit au logement n'est pourtant pas un droit de se maintenir chez autrui sans payer. Face à lui, le droit de propriété est protégé par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et par l'article 544 du Code civil. La Cour de cassation en tire une conséquence nette : l'expulsion étant la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété (*Cass., civ. 3ème, 4 juillet 2019, n°18-17.119*).

Autrement dit, le droit au logement ralentit l'expulsion et l'entoure de garanties ; il ne l'empêche pas lorsque le bailleur établit son droit.

À RETENIR

- Le droit au logement et le droit de propriété ont tous deux une valeur constitutionnelle.
- Le droit au logement justifie des délais et des protections (trêve hivernale, délais de paiement, délais de grâce), non une occupation sans contrepartie.
- L'occupant sans droit ni titre ne peut pas opposer au propriétaire le caractère disproportionné de l'expulsion.

b) La nécessité de justifier l'expulsion

Une expulsion ne se décide pas, elle se demande. L'article L. 411-1 du Code des procédures civiles d'exécution pose la règle : sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire, et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux.

Le bailleur qui se fait justice lui-même s'expose à des poursuites pénales. Changer la serrure, couper l'eau ou l'électricité, vider le logement en l'absence du locataire : le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État, 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 (article 226-4-2 du Code pénal). Le locataire, même débiteur de plusieurs mois de loyer, pourrait en outre obtenir sa réintégration et des dommages et intérêts.

Devant le juge, le bailleur doit donc justifier de l'un des fondements suivants :

- l'**acquisition de la clause résolutoire** après un commandement resté sans effet, pour les impayés de loyer et de charges, le dépôt de garantie non versé ou le défaut d'assurance ;
- la **résiliation judiciaire** du bail pour un manquement suffisamment grave du locataire à ses obligations (troubles de voisinage, sous-location interdite, dégradations, usage détourné des lieux) ;
- la **validité d'un congé** délivré pour vendre, pour reprendre le logement ou pour un motif légitime et sérieux, lorsque le locataire se maintient dans les lieux après le terme du bail ;
- la **nullité du bail**, lorsque le consentement du bailleur a été obtenu par des manœuvres, par exemple de faux bulletins de salaire ;
- l'**absence de tout titre** d'occupation, pour l'occupant qui n'a jamais été locataire ou qui ne l'est plus.

Dans chacune de ces hypothèses, la charge de la preuve pèse sur le bailleur. C'est la raison pour laquelle la constitution du dossier (bail, décompte, courriers, constats, attestations) compte autant que la règle de droit.

FOCUS EXPERT DZ AVOCATS

La première question que nous posons à un bailleur n'est pas « depuis quand ne paie-t-il plus ? » mais « que pouvez-vous prouver ? ». Un dossier d'expulsion se gagne sur pièces. Un décompte exact, un bail complet et des courriers datés valent mieux que dix griefs invérifiables.

c) L'évolution législative et jurisprudentielle : ce qui a changé pour les bailleurs

La loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, souvent appelée loi « anti-squat », a modifié en profondeur la procédure. Le Conseil constitutionnel en a validé l'essentiel (décision n°2023-853 DC du 26 juillet 2023). Ses principaux apports pour le bailleur sont les suivants.

- **La clause résolutoire devient obligatoire** dans tout bail d'habitation pour les impayés de loyer, de charges et de dépôt de garantie (article 24 I de la loi du 6 juillet 1989).
- **Le délai du commandement de payer passe de deux mois à six semaines.** Ce nouveau délai ne s'applique toutefois pas aux baux en cours dont la clause stipule un délai de deux mois : ces contrats restent régis par leurs stipulations (*Cass., avis, 13 juin 2024, n°24-70.002*).
- **L'assignation doit être notifiée à la préfecture six semaines avant l'audience**, contre deux mois auparavant.
- **Les délais de paiement sont réservés au locataire qui a repris le paiement intégral du loyer courant** avant l'audience et qui est en mesure de régler sa dette.
- **Les délais de grâce avant l'expulsion sont réduits** : de un mois à un an, contre trois mois à trois ans auparavant (article L. 412-4 du Code des procédures civiles d'exécution). Ils sont refusés à l'occupant de mauvaise foi.
- **Le délai de deux mois qui suit le commandement de quitter les lieux peut être supprimé** lorsque le juge constate la mauvaise foi de la personne expulsée (article L. 412-1 du même code).

- **Le maintien dans les lieux devient un délit** : le locataire qui reste dans un logement plus de deux mois après un commandement régulier de quitter les lieux, en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire, encourt 7 500 euros d'amende (article 315-2 du Code pénal). Ce délit ne s'applique ni pendant la trêve hivernale, ni tant que le juge de l'exécution est saisi d'une demande de délais ou que les délais accordés courent, ni lorsque le logement appartient à un bailleur social ou à une personne publique.

L'obligation d'usage paisible a par ailleurs été étendue. Dans sa rédaction en vigueur depuis le 15 juin 2025, l'article 7 b) de la loi de 1989 oblige le locataire non seulement à user paisiblement des locaux loués, mais aussi à s'abstenir de tout comportement ou de toute activité qui, aux abords de ces locaux ou dans le même ensemble immobilier, porte atteinte aux équipements collectifs, à la sécurité des personnes ou à leur liberté d'aller et venir.

La jurisprudence, de son côté, reste exigeante sur la forme. Un commandement irrégulier, un congé imprécis, une notification à la préfecture oubliée : chacune de ces erreurs peut faire perdre plusieurs mois. La tendance des dernières années ne retire rien aux droits du bailleur ; elle sanctionne l'approximation.

À RETENIR

- Depuis le 29 juillet 2023, tout bail d'habitation doit contenir une clause résolutoire pour impayé.
- Le commandement de payer laisse six semaines au locataire, deux mois pour les baux antérieurs dont la clause le prévoit.
- Les délais de grâce sont plafonnés à un an et refusés à l'occupant de mauvaise foi.
- Se maintenir dans les lieux après une décision d'expulsion définitive est désormais un délit puni de 7 500 euros d'amende.

II. PROCÉDURE D’EXPULSION : LES ÉTAPES CLÉS

Comment expulser un locataire qui ne paie plus son loyer ? La procédure d’expulsion d’un bail d’habitation se déroule en trois temps : une phase amiable et les démarches préalables, une phase judiciaire devant le juge des contentieux de la protection, puis l’exécution du jugement avec, si nécessaire, le concours de la force publique. Aucune de ces étapes ne peut être sautée. Entre le premier impayé et la reprise effective du logement, il s’écoule rarement moins d’un an ; chaque semaine perdue au départ se retrouve à l’arrivée.

Les développements qui suivent prennent pour fil conducteur le cas le plus fréquent, celui des loyers impayés. Les autres motifs d’expulsion (troubles, congé, sous-location) suivent la même architecture, avec les particularités signalées dans les fiches pratiques.

Étape	Acte	Délai légal
1. Démarches préalables	Commandement de payer visant la clause résolutoire	6 semaines pour payer (2 mois pour les baux antérieurs au 29 juillet 2023 dont la clause le stipule)
2. Procédure judiciaire	Assignation devant le juge des contentieux de la protection, notifiée à la préfecture	6 semaines au moins entre la notification à la préfecture et l’audience
2. Procédure judiciaire	Jugement constatant ou prononçant la résiliation et ordonnant l’expulsion	Selon l’encombrement du tribunal
3. Exécution	Commandement de quitter les lieux	2 mois, sauf réduction ou suppression par le juge
3. Exécution	Réquisition de la force publique	2 mois pour la réponse du préfet
3. Exécution	Expulsion	Hors trêve hivernale (1er novembre – 31 mars)

A. Étape 1 : Phase amiable et démarches préalables

1. Relance amiable et mise en demeure : réagir dès le premier impayé

Le premier réflexe est le plus simple : prendre contact avec le locataire dès le premier retard. Un appel, puis un courrier, permettent de savoir si l’on fait face à une difficulté passagère (perte d’emploi, séparation, retard de versement d’une aide) ou à un refus de payer. Dans le premier cas, un échéancier écrit, daté et signé règle souvent la situation. Dans le second, il ne sert à rien d’attendre.

La mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception n’est pas une condition légale de la procédure, mais elle présente trois intérêts. Elle fixe la date à laquelle le bailleur a réclamé son dû. Elle démontre au juge que le bailleur a tenté de résoudre le litige à l’amiable. Elle fait courir les intérêts de retard au taux légal (article 1231-6 du Code civil).

Si une personne s’est portée caution, elle doit être informée sans délai. Attendre plusieurs mois pour la prévenir, c’est lui offrir un argument et se priver d’un payeur.

Notre recommandation

Ne laissez jamais s'installer plus de deux échéances impayées avant de faire délivrer un commandement de payer. Le commandement ne ferme pas la porte à un accord : il ouvre simplement le délai sans lequel aucune action en justice n'est possible.

2. Signalement à la CAF, garantie Visale, assurance loyers impayés : activer les garanties

Avant même de saisir le juge, le bailleur doit activer toutes les garanties dont il dispose. Chacune obéit à des délais stricts, et un retard de déclaration peut suffire à faire perdre l'indemnisation.

Les aides au logement (APL, ALS, ALF). Lorsque l'aide est versée directement au bailleur, celui-ci doit signaler l'impayé à la caisse d'allocations familiales ou à la MSA dans un délai de deux mois après sa constitution (articles R. 824-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation). Ce signalement permet la mise en place d'un plan d'apurement et le maintien de l'aide. Lorsque l'aide est versée au locataire et que celui-ci ne paie plus, le bailleur peut demander à la caisse de la percevoir directement.

La garantie Visale. Si le locataire bénéficie de la caution gratuite d'Action Logement, l'impayé doit être déclaré en ligne dans les délais prévus par le contrat de cautionnement, qui sont brefs. Action Logement indemnise le bailleur puis se retourne contre le locataire.

L'assurance loyers impayés (GLI). Le contrat fixe le délai de déclaration du sinistre et impose le plus souvent la délivrance rapide d'un commandement de payer. Relisez vos conditions générales dès le premier impayé : l'assureur refuse sa garantie lorsque le bailleur a tardé.

La caution personne physique. Le commandement de payer doit lui être signifié dans les quinze jours de sa signification au locataire. À défaut, la caution ne peut être tenue des pénalités ni des intérêts de retard (article 24 I de la loi du 6 juillet 1989).

3. Le commandement de payer : l'acte qui déclenche la procédure

Le commandement de payer visant la clause résolutoire est délivré par un commissaire de justice (nouveau nom de l'huissier de justice depuis le 1er juillet 2022). C'est l'acte fondateur de la procédure d'expulsion pour impayé.

À peine de nullité, il mentionne le délai dont dispose le locataire pour payer, le montant mensuel du loyer et des charges, le décompte de la dette, l'avertissement sur le risque de résiliation du bail et d'expulsion, la possibilité de saisir le fonds de solidarité pour le logement et celle de demander au juge un délai de grâce (article 24 I de la loi du 6 juillet 1989).

Le locataire dispose de **six semaines** pour régler l'intégralité des sommes réclamées. Pour les baux conclus avant le 29 juillet 2023 et dont la clause résolutoire prévoit un délai de deux mois, c'est ce délai contractuel qui s'applique (*Cass., avis, 13 juin 2024, n°24-70.002*). Si la dette est soldée dans le délai, la clause ne joue pas et le bail se poursuit. Dans le cas contraire, la clause résolutoire est acquise : le bail est résilié de plein droit, et il ne reste plus qu'à le faire constater par le juge.

Le décompte doit être exact. Une erreur de montant n'annule pas nécessairement l'acte, puisque le commandement délivré pour une somme supérieure au montant réel de la dette demeure

valable à concurrence de ce montant (*Cass., civ. 3ème, 31 mai 2011, n°10-17.846*). Elle offre néanmoins au locataire un terrain de contestation dont il vaut mieux se passer.

Lorsque le bailleur est une personne physique ou une SCI familiale, le commissaire de justice signale le commandement à la CCAPEX dès lors que l'impayé dure depuis deux mois ou que la dette atteint deux fois le loyer mensuel hors charges. Le bailleur n'a aucune démarche à accomplir : ce signalement est fait par voie électronique par le commissaire de justice.

Pour les autres motifs, l'acte change mais la logique demeure. En cas de défaut d'assurance, le bailleur fait délivrer un commandement d'avoir à justifier d'une assurance, qui laisse un mois au locataire (article 7 g) de la même loi). Lorsqu'il souhaite reprendre ou vendre le logement, c'est le congé, délivré six mois au moins avant le terme du bail (trois mois en meublé), qui met fin au contrat.

À RETENIR

- Le commandement de payer est délivré par un commissaire de justice et doit contenir six mentions obligatoires.
- Le locataire a six semaines pour payer, deux mois si le bail antérieur au 29 juillet 2023 le stipule.
- Passé ce délai, la clause résolutoire est acquise : le bail est résilié de plein droit.
- La caution doit recevoir le commandement dans les quinze jours.

B. Étape 2 : Procédure judiciaire

1. La saisine du juge des contentieux de la protection

Quel tribunal saisir pour expulser un locataire ? Le juge des contentieux de la protection, qui siège au tribunal judiciaire ou au tribunal de proximité du lieu où se trouve le logement, est seul compétent pour les litiges relatifs aux baux d'habitation et pour l'expulsion des occupants sans droit ni titre d'un logement (articles L. 213-4-3 et L. 213-4-4 du Code de l'organisation judiciaire).

Le bailleur a le choix entre deux voies. Le **référé** permet d'obtenir une décision rapide lorsque la demande ne se heurte à aucune contestation sérieuse, ce qui est le cas lorsque la clause résolutoire est acquise et que le décompte est clair. La procédure **au fond** s'impose lorsque le dossier est discuté : contestation des charges, logement prétendument indécent, demande de résiliation judiciaire pour troubles. Le choix est stratégique. Une assignation en référé qui se heurte à une contestation sérieuse aboutit à un renvoi au fond et fait perdre plusieurs mois.

La représentation par avocat n'est pas obligatoire devant ce juge. Elle est vivement conseillée : l'irrecevabilité de la demande pour un vice de procédure oblige à tout recommencer.

2. L'assignation et sa notification au préfet

Le juge est saisi par une assignation, acte délivré au locataire par un commissaire de justice, qui indique la date d'audience, expose les faits, les fondements juridiques et les demandes du bailleur.

Lorsque la demande est fondée sur une dette locative, deux formalités conditionnent sa recevabilité (article 24 II à IV de la loi du 6 juillet 1989).

- **La notification à la préfecture.** L'assignation doit être notifiée au représentant de l'État dans le département, par le commissaire de justice et par voie électronique, **au moins six semaines avant l'audience**. Cette notification déclenche un diagnostic social et financier, transmis au juge. Son omission entraîne l'irrecevabilité de la demande.
- **La saisine préalable de la CCAPEX pour les bailleurs personnes morales.** Les sociétés bailleresses, à l'exception des SCI familiales, ne peuvent assigner avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission. Le bailleur particulier n'est pas concerné.

Les demandes à former sont toujours les mêmes : la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire ou, à défaut, la résiliation judiciaire du bail ; l'expulsion du locataire et de tout occupant de son chef ; sa condamnation au paiement de l'arriéré, arrêté à une date précise ; la fixation d'une indemnité d'occupation jusqu'à la libération des lieux ; l'indemnisation des frais de procédure.

FOCUS EXPERT DZ AVOCATS

La date d'audience se calcule à rebours. Entre la délivrance de l'assignation, sa notification à la préfecture et l'audience, il faut ménager au moins six semaines, auxquelles s'ajoute le délai de placement de l'acte au greffe. Une audience fixée trop tôt, et la demande est irrecevable. Nous arrêtons la date avec le commissaire de justice avant toute délivrance.

3. L'audience : ce que le juge peut décider

À l'audience, le juge vérifie d'abord la régularité de la procédure, puis l'existence et le montant de la dette. Il peut vérifier d'office tout élément constitutif de la dette locative ainsi que la décence du logement. Plusieurs issues sont possibles.

Le juge constate la résiliation et ordonne l'expulsion. Si le commandement est régulier et que la dette n'a pas été soldée dans le délai, la clause résolutoire est acquise. Le juge ordonne l'expulsion, condamne le locataire au paiement de l'arriéré et fixe une indemnité d'occupation, généralement égale au montant du loyer et des charges, due jusqu'à la remise des clés.

Le juge accorde des délais de paiement. À la demande du locataire, du bailleur ou d'office, il peut échelonner la dette sur trois ans au plus, à la double condition que le locataire soit en situation de la régler et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant l'audience (article 24 V). Si l'une des parties le demande, les effets de la clause résolutoire sont alors suspendus. Le locataire qui respecte l'échéancier conserve son bail ; au premier incident, la clause reprend son plein effet et l'expulsion peut être poursuivie sans nouveau jugement (article 24 VII).

Le juge tient compte d'une procédure de surendettement. Lorsque la commission de surendettement a été saisie et que le locataire a repris le paiement du loyer, le juge aligne les délais sur ceux de la procédure. En cas d'effacement de la dette, la clause est suspendue pendant deux ans (article 24 VI et VIII).

Le juge rejette ou réduit la demande. C'est le sort des dossiers mal préparés : décompte invérifiable, charges non justifiées, commandement irrégulier, logement indécent.

Le jugement est exécutoire par provision : l'appel du locataire, qui doit être formé dans le délai d'un mois (quinze jours pour une ordonnance de référé), ne suspend pas son exécution.

À RETENIR

- Le juge des contentieux de la protection du lieu du logement est seul compétent.
- L'assignation fondée sur un impayé doit être notifiée à la préfecture six semaines avant l'audience, à peine d'irrecevabilité.
- Le juge peut accorder jusqu'à trois ans de délais de paiement, mais seulement au locataire qui a repris le paiement intégral du loyer courant.
- En cas de non-respect de l'échéancier, la clause résolutoire reprend son plein effet sans nouveau jugement.

C. Étape 3 : Exécution du jugement d'expulsion

1. Le commandement de quitter les lieux

Obtenir un jugement d'expulsion ne suffit pas : encore faut-il l'exécuter. Le jugement est d'abord signifié au locataire par le commissaire de justice. Celui-ci délivre ensuite un commandement de quitter les lieux, qui ouvre un délai de **deux mois** pendant lequel aucune expulsion ne peut avoir lieu (article L. 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution). Le commissaire de justice en informe le préfet.

Ce délai peut être réduit ou supprimé par le juge. Il ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate la mauvaise foi de la personne expulsée, ni lorsque les occupants sont entrés dans les lieux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte. Il est donc utile, lorsque le dossier le justifie, de demander expressément au juge de constater la mauvaise foi du locataire.

De son côté, l'occupant peut saisir le juge de l'exécution pour obtenir des délais de grâce, lorsque son relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales (article L. 412-3 du même code). Ces délais sont compris entre un mois et un an. Le juge tient compte de la bonne ou mauvaise volonté de l'occupant, de sa situation et de celle du propriétaire (âge, état de santé, situation de famille et de fortune), ainsi que des démarches de relogement accomplies. Le bailleur a tout intérêt à être représenté à cette audience et à y produire les éléments qui établissent sa propre situation et la mauvaise volonté de l'occupant.

Rappelons enfin que le locataire qui se maintient dans les lieux plus de deux mois après le commandement, en violation d'une décision définitive, commet désormais un délit (article 315-2 du Code pénal).

2. Le concours de la force publique

Si le locataire n'est pas parti à l'expiration des délais, le commissaire de justice se présente au logement. En cas de refus ou d'absence, il dresse un procès-verbal de tentative d'expulsion et requiert le concours de la force publique auprès du préfet. Lui seul peut le faire : ni le bailleur ni le commissaire de justice ne peuvent contraindre physiquement l'occupant.

Le préfet dispose de deux mois pour répondre ; son silence vaut refus (article R. 153-1 du Code des procédures civiles d'exécution). L'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements, et son refus ouvre droit à réparation (article L. 153-1 du même code). Concrètement, le bailleur peut obtenir de l'État une indemnité correspondant aux loyers et charges perdus à compter du refus, d'abord par une demande amiable adressée à la préfecture, puis, à défaut,

devant le tribunal administratif. Lorsque le concours a été accordé mais tarde à être mis en œuvre, la responsabilité de l'État est engagée à compter du quinzième jour suivant la démarche du commissaire de justice (*CE, 27 janvier 2010, n°320642*). L'État qui indemnise le bailleur est subrogé dans ses droits contre l'occupant (*CE, 27 juillet 2016, n°389690*).

Le jour de l'expulsion, le commissaire de justice dresse un procès-verbal et fait changer les serrures. Les meubles laissés sur place sont inventoriés ; l'occupant est sommé de les retirer dans le délai fixé par les articles L. 433-1 et R. 433-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution. Passé ce délai, le juge de l'exécution statue sur leur sort : vente aux enchères des biens qui ont une valeur marchande, abandon des autres.

Notre recommandation

Demandez l'indemnisation de l'État dès le refus du concours de la force publique, explicite ou implicite. La préfecture qui voit le compteur tourner accorde plus volontiers la force publique. Cette démarche n'a rien d'agressif : elle est la contrepartie normale du refus d'exécuter une décision de justice.

3. La trêve hivernale : application et exceptions

Du 1er novembre de chaque année au 31 mars de l'année suivante, il est sursis à toute mesure d'expulsion, même lorsque le jugement est définitif et que les délais sont expirés (article L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution).

La trêve hivernale connaît trois limites.

- Elle ne s'applique pas lorsque le relogement des intéressés est assuré dans des conditions suffisantes, respectant l'unité et les besoins de la famille.
- Elle ne bénéficie pas aux personnes qui se sont introduites sans droit ni titre dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte. Le squatteur d'un domicile n'est donc pas protégé.
- Le juge peut la supprimer ou la réduire lorsque les occupants sont entrés par les mêmes procédés dans un lieu autre qu'un domicile.

Surtout, la trêve suspend l'expulsion, non la procédure. Pendant l'hiver, le bailleur peut faire délivrer un commandement de payer, assigner, obtenir un jugement, faire signifier le commandement de quitter les lieux et requérir la force publique. Un dossier engagé à l'automne peut ainsi être prêt à être exécuté dès le 1er avril. À l'inverse, le bailleur qui attend le printemps pour agir verra souvent l'expulsion repoussée à l'année suivante.

À RETENIR

- Le commandement de quitter les lieux ouvre un délai de deux mois, que le juge peut supprimer en cas de mauvaise foi.
- Les délais de grâce accordés par le juge de l'exécution vont d'un mois à un an.
- Le préfet a deux mois pour accorder la force publique ; son refus engage la responsabilité de l'État.
- La trêve hivernale (1er novembre – 31 mars) suspend l'expulsion, pas la procédure.

III. CAS PRATIQUES : 100 SCÉNARIOS D'EXPULSION

Mon locataire ne paie plus, sous-loue sur Airbnb, trouble le voisinage ou refuse de partir après un congé : que puis-je faire ? Ce recueil de 100 cas pratiques répond à cette question, situation par situation. Il s'adresse d'abord au propriétaire bailleur particulier, qui gère seul son bien ou par l'intermédiaire d'une agence, et qui veut savoir en quelques minutes où il en est et ce qu'il doit faire.

Chaque fiche tient sur une page et suit le même ordre. Elle s'ouvre sur **la question du bailleur** et sur une **réponse courte**, qui donne l'essentiel en trois phrases. Viennent ensuite le **contexte**, la **qualification juridique** du problème, la **stratégie conseillée**, la **procédure adaptée** étape par étape, les **textes et la jurisprudence** applicables, puis le **conseil DZ AVOCATS**, tiré de notre pratique quotidienne du contentieux locatif.

Trois précisions de méthode.

La première tient à la franchise. Toutes les situations décrites ne justifient pas une expulsion. Lorsqu'un comportement, si agaçant soit-il, ne constitue pas une faute du locataire ou ne suffira pas à convaincre un juge, la fiche le dit, et indique la voie qui reste ouverte.

La deuxième tient aux sources. Les textes cités ont été vérifiés dans leur rédaction en vigueur au 13 novembre 2026. La loi évolue vite en matière locative : avant d'engager une procédure, faites contrôler que la règle n'a pas changé.

La troisième tient aux limites de l'exercice. Une fiche pratique donne un réflexe, non une consultation. Chaque dossier dépend de ses pièces : le bail, le décompte, les courriers échangés, les constats. Deux situations en apparence identiques peuvent appeler deux stratégies opposées.

À RETENIR

- La clause résolutoire ne joue que pour l'impayé de loyer ou de charges, le dépôt de garantie non versé, le défaut d'assurance et les troubles de voisinage déjà constatés par un jugement.
- Pour tout autre manquement, il faut demander au juge la résiliation judiciaire du bail, et prouver que la faute est suffisamment grave.
- Le congé pour motif légitime et sérieux, délivré six mois avant le terme du bail (trois mois en meublé), reste une alternative souvent sous-estimée.
- Dans tous les cas, le bailleur ne peut jamais expulser lui-même son locataire.

1. Locataire en impayé depuis 3 mois

La question du bailleur. *Mon locataire ne paie plus son loyer depuis trois mois : comment obtenir son expulsion ?*

Réponse courte. Faites délivrer sans attendre un commandement de payer visant la clause résolutoire par un commissaire de justice. Si la dette n'est pas soldée dans les six semaines (deux mois lorsque le bail, antérieur au 29 juillet 2023, le stipule), le bail est résilié de plein droit. Vous pouvez alors saisir le juge des contentieux de la protection pour faire ordonner l'expulsion.

Contexte

Le locataire a cessé tout règlement depuis trois échéances. Les relances sont restées sans réponse, aucun échéancier n'a été proposé ni accepté, et la dette augmente chaque mois.

Qualification juridique

Le locataire manque à sa première obligation : payer le loyer et les charges aux termes convenus (article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989). L'impayé permet de mettre en œuvre la clause résolutoire, obligatoire dans tout bail d'habitation depuis la loi du 27 juillet 2023 (article 24 I de la même loi).

Stratégie conseillée

Agir vite et dans l'ordre. Le commandement de payer est le point de départ de tous les délais : tant qu'il n'est pas délivré, rien ne court. Parallèlement, déclarer l'impayé à l'assureur, à la caution et, si le locataire perçoit une aide au logement, à la CAF. Préparer un décompte exact, mois par mois, qui distingue loyers, charges et règlements.

Procédure adaptée

1. Relance écrite et information de la caution, de l'assureur loyers impayés et de la CAF.
2. Commandement de payer visant la clause résolutoire, délivré par commissaire de justice.
3. À l'expiration du délai, assignation devant le juge des contentieux de la protection, notifiée à la préfecture six semaines au moins avant l'audience.
4. Jugement : constat de la résiliation, expulsion, condamnation à l'arriéré et à une indemnité d'occupation.
5. Commandement de quitter les lieux puis, si nécessaire, réquisition de la force publique.

Textes et jurisprudence

- Articles 7 a) et 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Le délai de six semaines ne s'applique pas aux baux en cours dont la clause prévoit deux mois (*Cass., avis, 13 juin 2024, n°24-70.002*).
- Le commandement délivré pour une somme supérieure à la dette réelle reste valable à concurrence de celle-ci (*Cass., civ. 3ème, 31 mai 2011, n°10-17.846*).

Conseil DZ AVOCATS. Chaque mois d'impayé est une perte sèche et la procédure prend du temps. Nous recommandons de faire délivrer le commandement dès le deuxième mois de retard : il n'empêche pas de négocier, mais il fait courir les délais.

2. Défaut total d’assurance habitation depuis plus d’un an

La question du bailleur. *Mon locataire n’est pas assuré depuis plus d’un an : puis-je résilier le bail ?*

Réponse courte. Oui, si le bail contient une clause résolutoire pour défaut d’assurance. Un commandement d’avoir à justifier d’une assurance, délivré par commissaire de justice, laisse un mois au locataire ; passé ce délai, le bail est résilié de plein droit. Vous pouvez aussi choisir de souscrire vous-même une assurance pour son compte, mais vous renoncez alors à la clause.

Contexte

Le locataire n’a remis aucune attestation d’assurance depuis son entrée dans les lieux, ou n’a pas renouvelé son contrat. En cas d’incendie ou de dégât des eaux, le bailleur se retrouverait face à un locataire insolvable.

Qualification juridique

Le locataire est tenu de s’assurer contre les risques locatifs et d’en justifier lors de la remise des clés puis chaque année, à la demande du bailleur (article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989). Le défaut d’assurance figure parmi les rares motifs pour lesquels une clause résolutoire est autorisée (article 4 g)).

Stratégie conseillée

Choisir entre deux voies qui s’excluent. Soit le commandement visant la clause résolutoire, qui conduit à la résiliation du bail. Soit la mise en demeure annonçant la souscription d’une assurance pour compte du locataire, dont la prime est récupérée par douzième avec le loyer : cette mise en demeure vaut renoncement à la clause. Le choix dépend de votre objectif : garder un locataire qui paie, ou mettre fin au bail.

Procédure adaptée

1. Demande écrite de l’attestation d’assurance.
2. Commandement d’avoir à justifier d’une assurance, reproduisant à peine de nullité les dispositions de l’article 7 g), délivré par commissaire de justice.
3. Un mois plus tard, à défaut de justification, assignation devant le juge des contentieux de la protection pour faire constater la résiliation et ordonner l’expulsion.
4. En l’absence de clause résolutoire : demande de résiliation judiciaire, appréciée au cas par cas.

Textes et jurisprudence

- Articles 4 g) et 7 g) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- La clause ne sanctionne que le défaut d’assurance, non le simple retard à en justifier : le locataire qui prouve qu’il était assuré échappe à la résiliation (*CA Rouen, 2 mai 2019, n°18/01633*).

Conseil DZ AVOCATS. Ne vous contentez pas de relances amiables. Un mois sans réponse à une demande d’attestation suffit pour faire délivrer le commandement. Vérifiez au passage que votre propre assurance propriétaire non occupant est à jour.

3. Sous-location Airbnb sans autorisation écrite du bailleur

La question du bailleur. *Mon locataire sous-loue mon appartement sur Airbnb sans mon accord : que puis-je faire ?*

Réponse courte. La sous-location sans l'accord écrit du bailleur est interdite. Faites constater les annonces et les séjours par un commissaire de justice, puis demandez au juge la résiliation du bail, l'expulsion et le remboursement de l'intégralité des sous-loyers perçus, qui vous reviennent de droit.

Contexte

Le bailleur découvre son logement sur une plateforme de location touristique. Le calendrier affiche des réservations, les commentaires de voyageurs s'accumulent, et les voisins se plaignent des allées et venues.

Qualification juridique

Le locataire ne peut ni céder le bail ni sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer (article 8 de la loi du 6 juillet 1989). Ce manquement ne peut pas être sanctionné par une clause résolutoire : il relève de la résiliation judiciaire, que le juge prononce si la faute est suffisamment grave.

Stratégie conseillée

La preuve fait tout. Faire dresser un constat des annonces, du calendrier et des commentaires par un commissaire de justice avant toute mise en demeure, car le locataire supprimera l'annonce dès le premier courrier. Chiffrer ensuite les gains à partir du nombre de nuitées et du tarif affiché, et demander au juge d'enjoindre au locataire de produire ses relevés de la plateforme.

Procédure adaptée

1. Constat par commissaire de justice des annonces, tarifs, calendriers et commentaires.
2. Mise en demeure de cesser la sous-location.
3. Assignation devant le juge des contentieux de la protection en résiliation judiciaire du bail et expulsion.
4. Demande de condamnation au remboursement des sous-loyers et à des dommages et intérêts.

Textes et jurisprudence

- Article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 546 et 547 du Code civil.
- Sauf lorsque la sous-location a été autorisée par le bailleur, les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire (*Cass., civ. 3ème, 12 septembre 2019, n°18-20.727*).
- Le bailleur peut obtenir le remboursement des sous-loyers (*CA Paris, 21 février 2020, n°18/23633*).

Conseil DZ AVOCATS. Nous demandons systématiquement la restitution de l'intégralité des sommes encaissées, et non du seul bénéfice. C'est souvent ce chiffrage, plus que la menace d'expulsion, qui amène le locataire à restituer les clés.

4. Tapages nocturnes répétés malgré plusieurs mises en garde

La question du bailleur. *Mon locataire fait du bruit toutes les nuits malgré mes avertissements : puis-je l'expulser ?*

Réponse courte. Oui, si les nuisances sont répétées et prouvées. Le bruit n'entre pas dans le champ de la clause résolutoire : il faut demander au juge la résiliation judiciaire du bail, en produisant constats, attestations des voisins et courriers du syndic. Une soirée isolée ne suffit pas ; la répétition et la persistance après mise en demeure sont décisives.

Contexte

Musique, cris et allées et venues nocturnes se répètent depuis des mois. Les voisins ont écrit au syndic, lequel a mis le bailleur en demeure d'intervenir. Les avertissements adressés au locataire n'ont rien changé.

Qualification juridique

Le locataire doit user paisiblement des locaux loués (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989 ; article 1728 du Code civil). Le bailleur, de son côté, est tenu d'agir : après mise en demeure motivée, il doit utiliser les droits dont il dispose pour faire cesser les troubles de voisinage causés par les occupants de son logement (article 6-1 de la même loi).

Stratégie conseillée

Constituer un dossier daté et précis. Les juges retiennent la gravité et la répétition du trouble, et rejettent les demandes fondées sur de simples affirmations. Réunir des attestations conformes à l'article 202 du Code de procédure civile, les mains courantes, les courriers du syndic et, si possible, un constat de commissaire de justice dressé de nuit.

Procédure adaptée

1. Mise en demeure circonstanciée, par lettre recommandée, rappelant les faits et leurs dates.
2. Constat de commissaire de justice et recueil des attestations de voisins.
3. Assignation devant le juge des contentieux de la protection en résiliation judiciaire du bail et expulsion.
4. Demande de dommages et intérêts si la responsabilité du bailleur a été recherchée par le voisinage.

Textes et jurisprudence

- Articles 6-1 et 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1728 du Code civil.
- Résiliation prononcée pour des crises à répétition avec insultes, menaces et bruits nocturnes (*CA Paris, 30 mai 2017, n°15/16172*).
- Résiliation prononcée pour tapage diurne et nocturne (*CA Angers, 12 septembre 2017, n°16/02933*).

Conseil DZ AVOCATS. N'attendez pas que le trouble cesse de lui-même : le juge apprécie la situation au jour où il statue. Un trouble ancien et non renouvelé ne justifie plus la résiliation. Agissez tant que les faits sont actuels et documentés.

5. Falsification du dossier (fiches de paie truquées)

La question du bailleur. *Je découvre que mon locataire m'a fourni de faux bulletins de salaire : le bail peut-il être annulé ?*

Réponse courte. Oui. Les faux documents remis pour obtenir le logement constituent un dol, qui permet de demander en justice la nullité du bail et l'expulsion, même si le locataire paie son loyer. L'action doit être engagée dans les cinq ans de la découverte de la fraude. Une plainte pour faux et usage de faux peut être déposée en parallèle.

Contexte

Après l'entrée dans les lieux, le bailleur apprend que les fiches de paie, l'avis d'imposition ou l'attestation d'employeur du dossier étaient falsifiés. L'employeur déclaré n'existe pas ou ne connaît pas le locataire.

Qualification juridique

Le dol est le fait d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges (article 1137 du Code civil). Il vicie le consentement lorsque, sans lui, le bailleur n'aurait pas contracté (article 1130) et entraîne la nullité du contrat (article 1131). Le délai pour agir est de cinq ans à compter de la découverte du dol (article 1144).

Stratégie conseillée

Établir la falsification avant d'agir : interroger par écrit l'employeur supposé, vérifier l'avis d'imposition sur le service en ligne de l'administration fiscale, conserver le dossier de candidature d'origine. Demander la nullité à titre principal et, à titre subsidiaire, la résiliation judiciaire du bail.

Procédure adaptée

1. Vérification des pièces auprès de l'employeur et de l'administration fiscale ; conservation des originaux.
2. Dépôt de plainte pour faux et usage de faux (article 441-1 du Code pénal).
3. Assignation devant le juge des contentieux de la protection en nullité du bail pour dol, expulsion et indemnité d'occupation.
4. Demande de dommages et intérêts pour le préjudice subi.

Textes et jurisprudence

- Articles 1130, 1131, 1137 et 1144 du Code civil ; article 441-1 du Code pénal.
- Nullité du bail obtenu sous une identité usurpée (*CA Rennes, 21 juin 2017, n°15/008841*).
- Nullité pour dol lorsque le locataire s'est faussement déclaré salarié d'une entreprise, même deux ans après la conclusion du bail (*CA Paris, 11 mars 2009, n°08/06938*).

Conseil DZ AVOCATS. Les faux dossiers se multiplient. Contrôlez systématiquement l'avis d'imposition en ligne et appelez l'employeur avant de signer. Après la signature, n'attendez pas le premier impayé pour agir : le temps qui passe affaiblit l'argument selon lequel vous n'auriez jamais contracté.

6. Maintien dans les lieux après congé pour vente

La question du bailleur. *J'ai donné congé pour vendre et mon locataire refuse de partir : comment récupérer mon logement ?*

Réponse courte. À l'expiration du préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de tout titre d'occupation. S'il reste, saisissez le juge des contentieux de la protection pour faire valider le congé et ordonner son expulsion. Tout dépend de la régularité du congé : le juge la vérifiera point par point.

Contexte

Le bailleur a délivré un congé pour vendre six mois avant le terme du bail. Le locataire n'a pas acheté, le bail est arrivé à échéance, mais il occupe toujours les lieux, parfois en contestant le prix ou la forme du congé.

Qualification juridique

Le congé pour vendre doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente ; il vaut offre de vente au locataire pendant les deux premiers mois du préavis (article 15 II de la loi du 6 juillet 1989). À l'expiration du préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Stratégie conseillée

Relire le congé avant d'assigner : préavis de six mois compté depuis la réception effective, prix et conditions de vente, reproduction des cinq alinéas exigés par la loi, notice d'information jointe, âge et ressources du locataire (protection des plus de soixante-cinq ans aux revenus modestes). Si le congé est fragile, mieux vaut le savoir avant l'audience. Demander une indemnité d'occupation à compter du terme du bail.

Procédure adaptée

1. Vérification de la régularité du congé et de sa date de réception.
2. Sommation de quitter les lieux à l'expiration du bail.
3. Assignation devant le juge des contentieux de la protection en validation du congé, expulsion et fixation d'une indemnité d'occupation.
4. Commandement de quitter les lieux, puis réquisition de la force publique.

Textes et jurisprudence

- Article 15 I, II et III de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Après un congé délivré dans les formes et délais, le locataire devient occupant sans droit ni titre et doit quitter le logement (*CA Paris, 9 juin 2020, n°19/07675*).
- Le locataire de plus de soixante-cinq ans aux ressources modestes ne peut recevoir congé sans offre de relogement, sauf si le bailleur a lui-même plus de soixante-cinq ans ou des ressources modestes (article 15 III).

Conseil DZ AVOCATS. La contestation du congé par le locataire ne suspend pas l'échéance. N'attendez pas l'issue d'une discussion amiable : assignez dès le lendemain du terme. Un acquéreur ne patiente pas indéfiniment.

7. Abattement d’un mur porteur sans autorisation

La question du bailleur. *Mon locataire a abattu un mur porteur sans me prévenir : quels sont mes recours ?*

Réponse courte. Le locataire ne peut pas transformer les lieux sans votre accord écrit. Lorsque la transformation met en péril la sécurité du logement, vous pouvez exiger la remise en état immédiate à ses frais, sans attendre son départ, et demander au juge la résiliation du bail. Faites constater les travaux et intervenir un professionnel de la structure en urgence.

Contexte

Pour ouvrir la cuisine sur le séjour, le locataire a démoli un mur sans étude ni autorisation. Des fissures apparaissent chez le voisin du dessus. Le syndic met le bailleur en demeure.

Qualification juridique

Le locataire est tenu de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l’accord écrit du propriétaire. À défaut, le bailleur peut exiger la remise en état au départ du locataire, ou immédiatement et aux frais de celui-ci lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local (article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989).

Stratégie conseillée

Traiter d’abord l’urgence : faire constater, sécuriser, prévenir l’assureur et le syndic. Vis-à-vis de la copropriété, c’est le bailleur qui répond des agissements de son locataire. Engager ensuite, en référé, une demande de remise en état sous astreinte ou d’expertise, puis au fond la résiliation judiciaire et l’indemnisation.

Procédure adaptée

1. Constat par commissaire de justice ; avis d’un bureau d’études structure ; déclaration à l’assureur et information du syndic.
2. Mise en demeure de cesser les travaux et de remettre en état.
3. Référé devant le juge des contentieux de la protection : remise en état sous astreinte ou expertise judiciaire (articles 145 et 835 du Code de procédure civile).
4. Assignation au fond en résiliation judiciaire, expulsion et dommages et intérêts.

Textes et jurisprudence

- Article 7 f) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 1728 et 1729 du Code civil.
- Article 9 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : le copropriétaire use de son lot à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l’immeuble.

Conseil DZ AVOCATS. Un mur porteur abattu engage la solidité de l’immeuble et votre responsabilité de copropriétaire. Ne négociez pas un simple engagement de « refaire plus tard » : exigez une étude et une reprise par une entreprise assurée, et faites-les contrôler.

8. Activité professionnelle non déclarée dans l’appartement

La question du bailleur. *Mon locataire exerce une activité professionnelle dans le logement : est-ce un motif d’expulsion ?*

Réponse courte. Cela dépend de l’activité. Travailler chez soi sans recevoir de clientèle ni de marchandises n’est pas une faute. En revanche, transformer un logement loué à usage d’habitation en cabinet, en atelier ou en commerce viole la destination du bail et peut justifier sa résiliation judiciaire, à condition de prouver la réalité et l’ampleur de l’activité.

Contexte

Une plaque est apposée sur la porte, des clients se succèdent dans l’escalier, des livraisons arrivent chaque jour. Le bail stipule pourtant un usage exclusif d’habitation et le règlement de copropriété interdit les activités professionnelles.

Qualification juridique

Le locataire doit user des locaux suivant la destination donnée par le bail (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989 ; article 1728 du Code civil). Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, le bailleur peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail (article 1729 du Code civil).

Stratégie conseillée

Distinguer la domiciliation et le télétravail, qui sont tolérés, de l’exploitation effective d’une activité avec réception de public. Rassembler les preuves : constat de la plaque et des allées et venues, extrait du registre du commerce, annonces en ligne, attestations de voisins. Vérifier le règlement de copropriété et, dans les grandes villes, la réglementation du changement d’usage.

Procédure adaptée

1. Constat par commissaire de justice et recherches sur les registres publics.
2. Mise en demeure de cesser l’activité et de rendre aux lieux leur usage d’habitation.
3. À défaut, assignation en résiliation judiciaire du bail et expulsion devant le juge des contentieux de la protection.
4. En fin de bail : congé pour motif légitime et sérieux, délivré six mois avant le terme.

Textes et jurisprudence

- Article 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 1728 et 1729 du Code civil.
- Article L. 631-7 du Code de la construction et de l’habitation (changement d’usage des locaux d’habitation dans certaines communes).
- Articles L. 123-10 et L. 123-11-1 du Code de commerce (domiciliation de l’entreprise au domicile de l’entrepreneur ou de son représentant légal).

Conseil DZ AVOCATS. Le juge ne résilie pas un bail pour un ordinateur sur une table. Il faut démontrer que le logement a changé de nature. Sans constat des allées et venues de la clientèle, le dossier est rarement suffisant.

9. Locataire hébergeant une personne condamnée pour trafic

La question du bailleur. *Mon locataire héberge une personne condamnée pour trafic de stupéfiants : puis-je résilier le bail ?*

Réponse courte. Héberger un proche, même condamné, n'est pas en soi une faute. En revanche, le locataire répond du comportement des personnes qu'il accueille : si le trafic se déroule dans le logement, l'immeuble ou ses abords, vous pouvez demander la résiliation judiciaire du bail et l'expulsion de tous les occupants. Il faut prouver le lien entre les faits et les lieux loués.

Contexte

Le fils majeur ou le compagnon du locataire a été condamné pour trafic de stupéfiants. Les faits ont été commis dans le hall ou les caves de l'immeuble, et l'appartement a servi à entreposer la marchandise.

Qualification juridique

Le locataire doit user paisiblement des lieux et s'abstenir de tout comportement qui, aux abords des locaux ou dans le même ensemble immobilier, porte atteinte à la sécurité des personnes (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction en vigueur depuis le 15 juin 2025). Il répond des agissements des personnes de sa maison (article 1735 du Code civil).

Stratégie conseillée

Obtenir la preuve des faits et de leur localisation. Le jugement pénal est public : en demander la copie au greffe. Recueillir les attestations du voisinage, du gardien et du syndic, ainsi que les courriers du commissariat. Sans lien avec l'immeuble, la seule condamnation d'un occupant ne suffit pas.

Procédure adaptée

1. Demande de copie du jugement correctionnel ; recueil d'attestations.
2. Mise en demeure du locataire de faire cesser les troubles.
3. Assignation du locataire en titre en résiliation judiciaire du bail et expulsion de tous occupants de son chef.
4. Demande de constat de la mauvaise foi pour écarter le délai de deux mois après le commandement de quitter les lieux.

Textes et jurisprudence

- Article 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1735 du Code civil.
- Les locataires étant responsables des agissements des occupants de leur chef, le bail est résilié lorsque leur fils a été condamné pour trafic de stupéfiants dans l'immeuble (*CA Paris, 26 septembre 2017, n°15/19099*).
- Résiliation en raison de la gravité des troubles liés au trafic dans les parties communes et de l'utilisation de l'appartement pour stocker drogue et argent (*CA Paris, 31 janvier 2020, n°17/16861*).

Conseil DZ AVOCATS. Le bailleur informé d'un trafic qui n'agit pas s'expose aux reproches de la copropriété. Agissez sur des faits établis, jamais sur une rumeur : une procédure fondée sur la seule réputation d'un occupant est vouée à l'échec.

10. Refus d’accès à l’appartement pour travaux de sécurité

La question du bailleur. *Mon locataire refuse l’accès au logement pour des travaux de sécurité : comment l’y contraindre ?*

Réponse courte. Le locataire est légalement tenu de laisser exécuter les travaux nécessaires au maintien en état du logement et à sa sécurité. Notifiez-lui les travaux par lettre recommandée, puis, s’il persiste, saisissez le juge en référé pour obtenir l’autorisation d’entrer, au besoin sous astreinte. Un refus répété peut justifier la résiliation du bail.

Contexte

Une fuite de gaz, une installation électrique dangereuse ou une canalisation à remplacer imposent une intervention. L’entreprise s’est présentée à plusieurs reprises ; le locataire n’ouvre pas ou refuse l’entrée.

Qualification juridique

Le locataire doit permettre l’accès aux lieux loués pour la préparation et l’exécution des travaux d’amélioration des parties communes ou privatives, des travaux nécessaires au maintien en état ou à l’entretien normal des locaux, et des travaux de mise en conformité avec les critères de décence (article 7 e) de la loi du 6 juillet 1989).

Stratégie conseillée

Respecter le formalisme pour ne laisser aucune prise. Avant le début des travaux, le bailleur informe le locataire de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification remise en main propre ou par lettre recommandée. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans son accord exprès. En cas de danger, le référé d’heure à heure permet d’obtenir une décision en quelques jours.

Procédure adaptée

1. Notification des travaux : nature, dates, durée, modalités d’exécution.
2. Mise en demeure de laisser l’accès, avec proposition de plusieurs dates.
3. Procès-verbal de carence dressé par commissaire de justice le jour prévu.
4. Référé devant le juge des contentieux de la protection : injonction de laisser l’accès sous astreinte, autorisation de pénétrer avec un serrurier.
5. En cas de refus persistant : résiliation judiciaire du bail.

Textes et jurisprudence

- Article 7 e) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1724 du Code civil ; article 835 du Code de procédure civile.
- Le refus du locataire de laisser le bailleur exécuter les travaux peut justifier la résiliation du bail (*CA Aix-en-Provence, 28 mai 2019, n°18/17517*).

Conseil DZ AVOCATS. N’entrez jamais dans le logement sans l’accord du locataire ou l’autorisation du juge, même pour une urgence que vous estimez évidente : vous commettriez une violation de domicile. Seuls les services de secours peuvent intervenir d’office en cas de péril immédiat.

11. Locataire non déclaré hébergé dans le logement

La question du bailleur. *Mon locataire héberge quelqu'un qui ne figure pas au bail : en a-t-il le droit ?*

Réponse courte. Oui. Le locataire est libre d'héberger les personnes de son choix, et toute clause contraire est réputée non écrite. La situation ne devient fautive que si l'hébergement cache une sous-location payante, une cession du bail ou une sur-occupation, ou si l'hébergé trouble le voisinage. Dans ces cas seulement, une résiliation judiciaire peut être demandée.

Contexte

Le bailleur constate qu'une personne inconnue vit dans le logement : un nom nouveau sur la boîte aux lettres, un compagnon, un parent, un ami. Le locataire en titre continue de payer le loyer.

Qualification juridique

Est réputée non écrite la clause qui interdit au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui (article 4 n) de la loi du 6 juillet 1989). L'hébergement gratuit se distingue de la sous-location, qui suppose une contrepartie et reste interdite sans accord écrit du bailleur (article 8).

Stratégie conseillée

Ne pas confondre présence d'un tiers et manquement au bail. Vérifier trois points : le locataire en titre habite-t-il toujours les lieux ? L'hébergé verse-t-il une contrepartie ? Le logement est-il sur-occupé ? Si le locataire a quitté les lieux en y laissant un tiers, il s'agit d'une cession interdite ou d'un abandon de domicile, et la stratégie change.

Procédure adaptée

1. Demande d'explications écrite au locataire en titre.
2. En cas de doute sérieux : constat sur l'occupation réelle des lieux.
3. Si sous-location ou cession établie : mise en demeure puis assignation en résiliation judiciaire.
4. Si simple hébergement : aucune action ; rappeler au locataire qu'il répond des personnes qu'il accueille.

Textes et jurisprudence

- Articles 4 n) et 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1735 du Code civil.
- Les clauses d'un bail d'habitation ne peuvent, en vertu de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme, avoir pour effet de priver le preneur de la possibilité d'héberger ses proches (*Cass., civ. 3ème, 6 mars 1996, n°93-11.113*).

Conseil DZ AVOCATS. La question à se poser n'est pas « qui habite là ? » mais « qui me doit le loyer et le locataire est-il toujours là ? ». Tant que le locataire en titre occupe les lieux et paie, l'hébergement d'un tiers n'ouvre aucun recours.

12. Surchauffe abusive des lieux (chauffage allumé en été)

La question du bailleur. *Mon locataire laisse le chauffage allumé toute l'année : est-ce un motif de résiliation ?*

Réponse courte. En principe non. Le locataire règle sa consommation et use du logement comme il l'entend. La situation ne devient fautive que si elle crée un danger, dégrade le logement ou fait peser sur les autres occupants un coût anormal en chauffage collectif. La réponse est alors financière et technique avant d'être contentieuse.

Contexte

Dans un immeuble en chauffage collectif ou dans un logement loué charges comprises, le locataire maintient une température excessive, fenêtres ouvertes, y compris hors saison de chauffe. Les charges s'envolent ou des désordres apparaissent.

Qualification juridique

Le locataire doit user de la chose louée raisonnablement (article 1728 du Code civil) et paisiblement (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989). Il répond des dégradations survenues de son fait (article 7 c)). Un usage simplement dispendieux, sans danger ni dégradation, ne constitue pas un manquement suffisamment grave pour justifier une résiliation.

Stratégie conseillée

Traiter la cause. Si les charges sont forfaitaires, c'est la fixation du forfait qui pose difficulté, non le comportement du locataire. En chauffage collectif, l'individualisation des frais de chauffage, lorsqu'elle est techniquement possible, règle la question. Si un appareil d'appoint dangereux est utilisé, c'est le risque d'incendie qu'il faut faire constater.

Procédure adaptée

1. Courrier rappelant l'obligation d'un usage raisonnable et les conséquences sur les charges.
2. Régularisation des charges sur la base des consommations réelles, justificatifs à l'appui.
3. En cas de danger ou de dégradation : constat, mise en demeure, puis référé.
4. À l'échéance du bail, si le comportement persiste et cause un préjudice démontré : congé pour motif légitime et sérieux.

Textes et jurisprudence

- Article 1728 du Code civil ; articles 7 b), 7 c) et 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.

Conseil DZ AVOCATS. Tous les comportements irritants ne sont pas des fautes. Avant d'engager des frais, demandez-vous ce que vous pourrez prouver et quel préjudice vous subissez réellement. Ici, la bonne réponse est presque toujours une régularisation de charges, pas un procès.

13. Logement insalubre du fait du comportement du locataire

La question du bailleur. *Mon locataire a rendu le logement insalubre par son comportement : puis-je obtenir son expulsion ?*

Réponse courte. Oui, si le défaut d'entretien est grave et prouvé. Le locataire doit entretenir le logement et répond des dégradations. Faites constater l'état des lieux par un commissaire de justice, mettez le locataire en demeure, puis demandez au juge la résiliation judiciaire du bail. Une simple attestation évoquant un logement « sale » ne suffit pas.

Contexte

Accumulation de déchets, nourriture avariée, nuisibles, odeurs qui gagnent la cage d'escalier : le logement se dégrade et les voisins se plaignent. Le locataire, parfois en grande détresse, ne répond plus.

Qualification juridique

Le locataire doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement et les réparations locatives (article 7 d) de la loi du 6 juillet 1989) et répond des dégradations survenues pendant le bail (article 7 c)). Un manquement suffisamment grave à ces obligations justifie la résiliation judiciaire du bail.

Stratégie conseillée

Prouver la gravité, puis l'imputabilité. Le juge compare l'état actuel à l'état des lieux d'entrée et écarte ce qui relève de la vétusté. Faire dresser un constat avec photographies ; si l'accès est refusé, demander en référé l'autorisation d'y pénétrer. Lorsque le locataire est manifestement vulnérable, alerter aussi les services sociaux et la mairie : le juge y sera sensible et la solution peut venir de là.

Procédure adaptée

1. Courrier puis mise en demeure de remettre le logement en état.
2. Constat par commissaire de justice, au besoin après autorisation du juge des référés.
3. Signalement au service d'hygiène de la mairie si la salubrité de l'immeuble est en cause.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail, expulsion et condamnation au coût de la remise en état.

Textes et jurisprudence

- Article 7 c) et d) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; décret n°87-712 du 26 août 1987 sur les réparations locatives.
- Résiliation prononcée en présence de cafards, de détritus et de nourriture en décomposition établis par constat (*CA Aix-en-Provence, 19 décembre 2019, n°17/19208*).
- Rejet de la demande fondée sur une attestation mentionnant seulement un logement sale et des radiateurs décrochés (*CA Douai, 15 mars 2018, n°17/01485*).

Conseil DZ AVOCATS. Dans ces dossiers, le constat est la pièce maîtresse. Sans état des lieux d'entrée et sans constat détaillé, les juges refusent le plus souvent la résiliation. Faites-le établir avant toute discussion sur la remise en état.

14. Absence totale de réponse aux courriers du bailleur

La question du bailleur. *Mon locataire ne répond à aucun de mes courriers : puis-je résilier le bail pour ce motif ?*

Réponse courte. Non. Le silence du locataire n'est pas une faute. S'il paie son loyer et respecte ses obligations, vous n'avez aucun recours. S'il ne les respecte pas, son silence ne bloque rien : les actes délivrés par commissaire de justice produisent leurs effets même s'il ne les retire pas ou n'y répond pas.

Contexte

Lettres simples, recommandés non réclamés, messages sans suite : le bailleur n'obtient aucune réponse, qu'il s'agisse d'une révision de loyer, d'une attestation d'assurance ou d'une visite technique.

Qualification juridique

Aucun texte n'oblige le locataire à répondre à son bailleur. Ses obligations sont énumérées à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989. La difficulté est probatoire : une lettre recommandée non réclamée ne vaut pas toujours notification. Pour le congé, par exemple, le préavis ne court qu'à compter de la réception effective de la lettre (article 15 I).

Stratégie conseillée

Remplacer le courrier par l'acte de commissaire de justice chaque fois qu'un délai en dépend : congé, commandement de payer, commandement de justifier de l'assurance. La signification est valable même si le locataire est absent, selon les modalités des articles 655 à 659 du Code de procédure civile. Se demander enfin si le logement est toujours occupé : le silence est parfois le signe d'un abandon.

Procédure adaptée

1. Identifier l'obligation réellement en cause (paiement, assurance, accès au logement).
2. Faire délivrer l'acte adapté par commissaire de justice.
3. Si des indices laissent supposer un départ : mise en demeure de justifier de l'occupation du logement (article 14-1 de la loi de 1989).
4. En cas de manquement avéré : procédure correspondante devant le juge des contentieux de la protection.

Textes et jurisprudence

- Articles 7, 14-1 et 15 I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Articles 655 à 659 du Code de procédure civile sur la signification des actes.

Conseil DZ AVOCATS. Un recommandé « non réclamé » est le piège classique du congé. Pour tout acte qui fait courir un délai, passez par le commissaire de justice : le coût est sans commune mesure avec celui d'un bail reconduit pour trois ans.

15. Délai de paiement accordé non respecté

La question du bailleur. *J'ai accordé un échéancier à mon locataire et il ne le respecte pas : que faire ?*

Réponse courte. Un échéancier amiable ne vous prive d'aucun droit. Dès le premier incident, faites délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire pour la totalité de la dette, puis saisissez le juge à l'expiration du délai. Le non-respect d'un accord écrit sera votre meilleur argument pour vous opposer à de nouveaux délais.

Contexte

Après plusieurs impayés, le bailleur a accepté un plan d'apurement : le loyer courant plus une somme mensuelle. Le locataire a payé deux échéances, puis plus rien.

Qualification juridique

L'échéancier amiable est un simple aménagement du paiement : sauf stipulation contraire, il ne vaut ni renonciation à la clause résolutoire ni remise de dette. La dette redevient exigible en totalité si l'accord prévoit une clause de déchéance du terme. Le juge n'accorde de nouveaux délais qu'au locataire en situation de régler sa dette et ayant repris le paiement intégral du loyer courant (article 24 V de la loi du 6 juillet 1989).

Stratégie conseillée

Rédiger tout échéancier par écrit, avec trois clauses : reconnaissance du montant de la dette, déchéance du terme au premier impayé, absence de renonciation à la clause résolutoire. En cas de défaillance, ne pas renégocier un second plan sans commandement. Produire devant le juge l'accord non respecté : il démontre que le locataire n'est pas en mesure de tenir un nouvel échéancier.

Procédure adaptée

1. Constat écrit de la défaillance et mise en demeure visant l'accord.
2. Commandement de payer visant la clause résolutoire pour l'intégralité de la dette.
3. Assignation devant le juge des contentieux de la protection, notifiée à la préfecture.
4. Opposition argumentée à toute nouvelle demande de délais.

Textes et jurisprudence

- Article 24 I, V et VII de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1343-5 du Code civil.
- Délais refusés au locataire dont l'offre de 30 euros par mois en sus du loyer n'aurait permis d'apurer, en trente-six mois, que moins d'un quart de la dette (*CA Bordeaux, 24 mai 2018, n°17/06420*).

Conseil DZ AVOCATS. Un échéancier n'est utile que s'il est écrit et assorti d'une clause de déchéance du terme. Sans cela, vous aurez seulement accordé au locataire quelques mois de plus, et à vous-même autant de retard.

16. Départ sans remettre les clés (expulsion post-constat)

La question du bailleur. *Mon locataire est parti sans rendre les clés : puis-je reprendre le logement ?*

Réponse courte. Pas sans décision du juge. Tant que les clés ne sont pas restituées, le bail se poursuit et vous ne pouvez pas entrer. La loi prévoit une procédure rapide : mise en demeure de justifier de l'occupation, constat d'abandon par commissaire de justice un mois plus tard, puis décision du juge constatant la résiliation et autorisant la reprise des lieux.

Contexte

Boîte aux lettres pleine, volets clos, compteurs à l'arrêt, voisins qui n'ont vu personne depuis des semaines : tout indique que le locataire a quitté les lieux. Il n'a ni donné congé ni rendu les clés, et les loyers ne sont plus payés.

Qualification juridique

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné, le bailleur peut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il l'occupe. Si cette mise en demeure, faite par acte de commissaire de justice, reste sans réponse pendant un mois, le commissaire de justice peut constater l'état d'abandon et le juge constater la résiliation du bail (article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Stratégie conseillée

Résister à la tentation de changer la serrure : ce serait une expulsion illégale, pénalement sanctionnée. La procédure de l'article 14-1 est précisément conçue pour éviter une instance longue. La mise en demeure peut être insérée dans le commandement de payer, ce qui fait gagner du temps. Le procès-verbal d'abandon dresse l'inventaire des meubles laissés sur place.

Procédure adaptée

1. Réunir les indices d'abandon : attestations, relevés de compteurs, courriers retournés.
2. Mise en demeure de justifier de l'occupation, par commissaire de justice, seule ou dans le commandement de payer.
3. Un mois plus tard : procès-verbal de constat d'abandon avec inventaire.
4. Saisine du juge des contentieux de la protection : constat de la résiliation, reprise des lieux, sort des meubles.
5. Reprise effective du logement et état des lieux par commissaire de justice.

Textes et jurisprudence

- Article 14-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; décret n°2011-945 du 10 août 2011.
- Articles L. 142-1 et L. 142-2 du Code des procédures civiles d'exécution.
- Article 226-4-2 du Code pénal (expulsion sans le concours de l'État).

Conseil DZ AVOCATS. Les loyers restent dus jusqu'à la reprise des lieux, mais ils sont rarement recouvrés auprès d'un locataire disparu. L'enjeu est de relouer vite : lancez la procédure d'abandon dès les premiers indices, sans attendre plusieurs mois d'impayés.

17. Refus systématique d'établir l'état des lieux

La question du bailleur. *Mon locataire refuse d'établir l'état des lieux : comment me protéger ?*

Réponse courte. Faites établir l'état des lieux par un commissaire de justice. La loi le prévoit expressément lorsque l'état des lieux ne peut être dressé à l'amiable : les parties sont convoquées sept jours à l'avance par lettre recommandée et le coût est partagé par moitié. Ce refus n'est pas un motif d'expulsion, mais il se retourne contre le locataire.

Contexte

À l'entrée ou à la sortie, le locataire ne se présente pas aux rendez-vous, refuse de signer le document ou en conteste chaque ligne. Le bailleur craint de ne pouvoir prouver l'état du logement.

Qualification juridique

L'état des lieux est établi contradictoirement et amiablement. À défaut, il l'est par un commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, les parties étant avisées au moins sept jours à l'avance (article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989). Celui qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de bon état de l'article 1731 du Code civil.

Stratégie conseillée

Ne pas remettre les clés sans état des lieux d'entrée. En cours de bail ou à la sortie, formaliser deux propositions de rendez-vous par écrit, puis mandater le commissaire de justice. Son constat, établi après convocation régulière, s'impose aux deux parties même si le locataire est absent. À la sortie, c'est ce document qui fondera les retenues sur le dépôt de garantie.

Procédure adaptée

1. Deux propositions de date par lettre recommandée.
2. Mandat au commissaire de justice, qui convoque les parties sept jours au moins à l'avance.
3. Établissement de l'état des lieux, en présence ou en l'absence du locataire.
4. À la sortie : comparaison avec l'état des lieux d'entrée, chiffrage des réparations, restitution du dépôt de garantie dans le délai légal.

Textes et jurisprudence

- Articles 3-2 et 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1731 du Code civil.
- Le bailleur qui ne peut produire d'états des lieux d'entrée et de sortie ne rapporte pas la preuve que les dégradations sont imputables au locataire (*CA Versailles, 26 juin 2018, n°16/08923*).

Conseil DZ AVOCATS. L'état des lieux est la première pièce que nous demandons dans un dossier de dégradations. Un constat de commissaire de justice coûte peu au regard d'une remise en état que vous ne pourrez pas mettre à la charge du locataire faute de preuve.

18. Encombrement dangereux des parties communes

La question du bailleur. *Mon locataire encombre les parties communes de l'immeuble : que puis-je faire ?*

Réponse courte. Vous devez agir, car c'est vous que le syndic mettra en cause. Mettez le locataire en demeure de libérer les lieux, faites constater l'encombrement et, s'il persiste, demandez au juge la résiliation judiciaire du bail. Depuis 2025, la loi vise expressément les comportements qui portent atteinte à la sécurité des personnes ou à leur liberté d'aller et venir dans l'immeuble.

Contexte

Vélos, meubles, cartons, poussettes ou déchets s'accumulent sur le palier, dans le hall ou devant les issues de secours. Le syndic rappelle le règlement de copropriété ; les pompiers ou l'assureur de l'immeuble signalent un risque.

Qualification juridique

Le locataire doit s'abstenir de tout comportement qui, dans le même ensemble immobilier, porte atteinte aux équipements collectifs, à la sécurité des personnes ou à leur liberté d'aller et venir (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989). Il doit respecter le règlement de copropriété, que le bailleur lui a communiqué. Le bailleur doit, après mise en demeure, user de ses droits pour faire cesser le trouble (article 6-1).

Stratégie conseillée

Montrer au syndic que vous agissez, pour dégager votre responsabilité. Transmettre au locataire l'extrait du règlement de copropriété, puis faire constater la situation. Si le danger est immédiat (issue de secours obstruée), agir en référé pour obtenir l'enlèvement sous astreinte. La résiliation n'est prononcée que si l'encombrement est grave et persistant.

Procédure adaptée

1. Rappel écrit du règlement de copropriété, puis mise en demeure.
2. Constat par commissaire de justice ; courriers du syndic et du conseil syndical.
3. Référé : injonction de libérer les parties communes sous astreinte.
4. En cas de persistance : assignation en résiliation judiciaire du bail et expulsion.

Textes et jurisprudence

- Articles 6-1 et 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Résiliation prononcée contre un locataire qui avait dégradé les parties communes, laissé des véhicules à l'état d'épave sur le parking et endommagé le local poubelle et les boîtes aux lettres (*CA Caen, 20 juin 2019, n°17/01104*).
- Des nuisances contraires au règlement de copropriété justifient la résiliation du bail (*CA Versailles, 13 mars 2017, n°14/07913*).

Conseil DZ AVOCATS. Répondez toujours par écrit au syndic et conservez la preuve de vos démarches. Un copropriétaire bailleur passif peut être condamné aux côtés de son locataire ; un bailleur diligent ne l'est pas.

19. Dégradation volontaire de l’équipement (chauffe-eau détruit)

La question du bailleur. *Mon locataire a volontairement détruit le chauffe-eau : quels sont mes recours ?*

Réponse courte. Le locataire répond des dégradations survenues pendant le bail et doit en supporter le coût. Faites constater les dégâts, déclarez le sinistre, mettez-le en demeure de payer la réparation et déposez plainte si l’acte est volontaire. Une dégradation grave ou répétée peut justifier la résiliation judiciaire du bail.

Contexte

Le chauffe-eau, la chaudière ou un autre équipement fourni par le bailleur a été détruit ou démonté. Le locataire réclame son remplacement en soutenant qu’il était vétuste ; le plombier constate une dégradation manifeste.

Qualification juridique

Le locataire répond des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du bail dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu’il ne prouve la force majeure, la faute du bailleur ou le fait d’un tiers qu’il n’a pas introduit dans le logement (article 7 c) de la loi du 6 juillet 1989). La destruction volontaire du bien d’autrui est en outre un délit (article 322-1 du Code pénal).

Stratégie conseillée

Distinguer la panne, qui relève du bailleur, de la dégradation, qui relève du locataire. Demander au professionnel qui intervient un écrit précis sur la cause du désordre. Remplacer l’équipement sans tarder, car le bailleur reste tenu de délivrer un logement décent, puis réclamer le coût au locataire. Garder la résiliation pour les cas graves ou répétés.

Procédure adaptée

1. Constat par commissaire de justice et attestation écrite du professionnel sur l’origine du dommage.
2. Déclaration à l’assureur ; dépôt de plainte en cas d’acte volontaire.
3. Remplacement de l’équipement et mise en demeure de rembourser.
4. Action en paiement, et en résiliation judiciaire si la gravité le justifie.

Textes et jurisprudence

- Article 7 c) et d) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1732 du Code civil ; article 322-1 du Code pénal.
- Les juges exigent la preuve que les dégradations sont imputables au locataire et constituent un manquement suffisamment grave ; à défaut, la résiliation est refusée (*CA Douai, 15 mars 2018, n°17/01485*).

Conseil DZ AVOCATS. Ne retenez pas le remplacement d’un équipement indispensable pour faire pression : un logement sans eau chaude n’est plus décent et le locataire pourrait obtenir une réduction de loyer. Réparez, puis réclamez.

20. Locataire installe un jacuzzi sans autorisation

La question du bailleur. *Mon locataire a installé un jacuzzi dans l'appartement sans mon accord : puis-je l'obliger à l'enlever ?*

Réponse courte. Oui, si l'installation transforme les lieux ou met en danger la sécurité de l'immeuble. Un spa rempli pèse plusieurs centaines de kilos et expose à des dégâts des eaux. Faites vérifier la charge admissible et les branchements, exigez la dépose immédiate en cas de risque et, à défaut, saisissez le juge en référé.

Contexte

Un spa gonflable ou rigide a été installé dans le séjour, sur le balcon ou la terrasse. Des raccordements électriques et d'évacuation ont été bricolés. Le voisin du dessous signale des infiltrations.

Qualification juridique

Le locataire ne peut transformer les locaux et équipements sans l'accord écrit du bailleur. Lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur peut exiger la remise en état immédiate aux frais du locataire (article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989). Le locataire doit par ailleurs user du logement raisonnablement (article 1728 du Code civil).

Stratégie conseillée

Qualifier précisément l'installation. Un équipement simplement posé n'est pas une transformation ; il devient fautif s'il crée un risque de surcharge, d'infiltration ou d'électrocution, ou s'il contrevient au règlement de copropriété. Faire établir le risque par un professionnel plutôt que l'affirmer. Prévenir l'assureur, qui peut refuser sa garantie.

Procédure adaptée

1. Constat de l'installation et de ses raccordements.
2. Avis technique sur la charge admissible du plancher ou du balcon.
3. Mise en demeure de déposer l'équipement et de remettre les lieux en état.
4. Référé pour obtenir la dépose sous astreinte ; résiliation judiciaire en cas de dégâts ou de refus persistant.

Textes et jurisprudence

- Article 7 b), c) et f) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1728 du Code civil.
- Article 835 du Code de procédure civile (mesures de remise en état pour prévenir un dommage imminent).

Conseil DZ AVOCATS. C'est l'argument de la sécurité qui convainc le juge, non celui de l'autorisation manquante. Un rapport d'un bureau d'études sur la surcharge vaut plus que toutes les mises en demeure.

21. Animaux non autorisés dans le bail

La question du bailleur. *Mon bail interdit les animaux et mon locataire a pris un chien : puis-je résilier ?*

Réponse courte. Non. La clause qui interdit la détention d'un animal familier dans un logement est réputée non écrite. Vous ne pouvez agir que si l'animal cause des dégâts à l'immeuble ou trouble la jouissance des autres occupants, ou s'il s'agit d'un chien d'attaque de première catégorie, que le bail peut valablement interdire.

Contexte

Le bail contient une clause « animaux interdits ». Le locataire a néanmoins adopté un chien ou plusieurs chats. Le bailleur s'inquiète pour l'état du logement ou reçoit des plaintes pour aboiements.

Qualification juridique

Est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal familier dans un local d'habitation. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que l'animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants. Seule est licite la clause interdisant les chiens de première catégorie (article 10 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970).

Stratégie conseillée

Abandonner l'argument tiré de la clause et se placer sur le terrain des faits : nuisances sonores, odeurs, dégradations, défaut d'hygiène, nombre d'animaux incompatible avec la taille du logement. Ce sont alors les règles des troubles de voisinage et des dégradations qui s'appliquent, avec les mêmes exigences de preuve.

Procédure adaptée

1. Vérifier la catégorie de l'animal et la réalité des nuisances.
2. Mise en demeure de faire cesser les troubles ou de réparer les dégâts.
3. Constat, attestations de voisins, courriers du syndic.
4. Assignation en résiliation judiciaire si les troubles sont graves et répétés ; à la sortie, retenue sur le dépôt de garantie pour les dégradations.

Textes et jurisprudence

- Article 10 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970 ; article 7 b) et c) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Article L. 211-12 du Code rural et de la pêche maritime (catégories de chiens susceptibles d'être dangereux).

Conseil DZ AVOCATS. Inutile d'insérer une clause « animaux interdits » dans vos baux d'habitation : elle ne vaut rien. Soignez en revanche l'état des lieux d'entrée, qui vous permettra de facturer les dégradations à la sortie.

22. Locataire laisse le logement inoccupé durant 8 mois

La question du bailleur. *Mon locataire n'habite plus le logement depuis huit mois mais continue de payer : puis-je reprendre mon bien ?*

Réponse courte. Pas en cours de bail. L'inoccupation n'est pas, à elle seule, un motif de résiliation tant que le loyer est payé et le logement assuré et entretenu. Elle peut en revanche faire perdre au logement sa qualité de résidence principale, ce qui pèsera à l'échéance du bail. Si les loyers cessent, la procédure d'abandon devient possible.

Contexte

Le locataire est parti travailler ailleurs, vit chez un proche ou à l'étranger. Le logement reste fermé depuis des mois. Le loyer est réglé par virement, mais le bailleur redoute un sinistre non détecté ou une occupation par des tiers.

Qualification juridique

La résidence principale est le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (article 2 de la loi du 6 juillet 1989). Le locataire reste tenu de garnir les lieux de meubles suffisants (article 1752 du Code civil), de les entretenir et de les assurer.

Stratégie conseillée

Vérifier d'abord qui occupe réellement les lieux : une inoccupation apparente masque parfois une sous-location. Demander l'attestation d'assurance, dont les garanties sont souvent réduites en cas d'inhabitation prolongée. À l'approche du terme, envisager un congé ; le motif tiré de la perte du caractère de résidence principale relève toutefois de l'appréciation du juge.

Procédure adaptée

1. Demande écrite au locataire sur sa situation et sur l'assurance du logement.
2. Constat de l'inoccupation si un contentieux est envisagé.
3. En cas d'impayé : commandement de payer contenant la mise en demeure de justifier de l'occupation (article 14-1).
4. À l'échéance : congé délivré six mois avant le terme, après analyse du motif avec votre avocat.

Textes et jurisprudence

- Articles 2, 14-1 et 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1752 du Code civil.
- Les dispositions protectrices de l'article 15 III relatives au locataire âgé ne s'appliquent qu'aux logements occupés à titre d'habitation principale (*Cass., civ. 3ème, 15 septembre 2015, n°14-16.084*).

Conseil DZ AVOCATS. Un logement vide n'est pas un logement libre. Tant que le bail court et que le loyer est payé, toute intrusion de votre part serait une faute. Concentrez-vous sur l'assurance et sur la préparation de l'échéance.

23. Scolarité fictive de l’enfant pour obtenir un congé illégal

La question du bailleur. *Mon locataire invoque la scolarité de son enfant, avec un certificat douteux, pour rester après le congé : que faire ?*

Réponse courte. La scolarité d’un enfant ne prolonge pas le bail. Elle peut seulement être prise en compte par le juge pour accorder un délai avant l’expulsion, d’un mois à un an. Si le certificat produit est faux, démontrez-le : le juge refuse tout délai à l’occupant de mauvaise foi, et l’usage d’un faux est un délit.

Contexte

Le bail a pris fin par l’effet d’un congé régulier ou d’un jugement. Pour se maintenir dans les lieux, le locataire produit un certificat de scolarité dans un établissement voisin. Vérification faite, l’enfant n’y est pas inscrit ou vit ailleurs.

Qualification juridique

Le juge peut accorder des délais aux occupants dont l’expulsion a été ordonnée lorsque leur relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales (article L. 412-3 du Code des procédures civiles d’exécution). Il tient compte de la situation de famille et de la bonne ou mauvaise volonté de l’occupant (article L. 412-4). Ces délais ne bénéficient pas à l’occupant de mauvaise foi.

Stratégie conseillée

Ne pas discuter la scolarité en elle-même, mais la sincérité de la pièce. Interroger l’établissement par l’intermédiaire de votre avocat, ou demander au juge d’ordonner la production des justificatifs. Faire valoir votre propre situation : projet de vente, besoin de reprise, charges du bien. Demander au juge de constater la mauvaise foi, ce qui écarte aussi le délai de deux mois après le commandement de quitter les lieux.

Procédure adaptée

1. Vérification de l’authenticité du certificat.
2. Conclusions devant le juge saisi de la demande de délais : contestation de la pièce, demande de rejet.
3. Dépôt de plainte pour faux et usage de faux si la falsification est établie.
4. Poursuite de l’expulsion : commandement de quitter les lieux, réquisition de la force publique.

Textes et jurisprudence

- Articles L. 412-1, L. 412-3 et L. 412-4 du Code des procédures civiles d’exécution ; article 441-1 du Code pénal.
- Délais de grâce refusés au locataire ayant fait preuve de mauvaise volonté dans l’exécution de ses obligations (*CA Paris, 11 février 2020, n°17/20927*).

Conseil DZ AVOCATS. Devant le juge de l’exécution, le bailleur absent a toujours tort. Soyez représenté à l’audience et apportez des pièces sur votre situation personnelle : le juge met en balance les deux parties, pas seulement celle de l’occupant.

24. Travaux de peinture à base de produits toxiques

La question du bailleur. *Mon locataire a repeint le logement avec des produits toxiques : est-ce une faute ?*

Réponse courte. Repeindre est un simple aménagement, que le locataire peut réaliser sans autorisation. La faute n'apparaît que si les produits employés dégradent le logement ou mettent en danger la santé des occupants et des voisins. Dans ce cas, vous pouvez exiger l'arrêt des travaux et la remise en état, puis en réclamer le coût.

Contexte

Le locataire a entrepris de repeindre murs, boiseries ou sols avec des produits inadaptés à un usage intérieur : peintures industrielles, solvants, décapants. Des odeurs persistantes incommodent l'immeuble et les supports sont abîmés.

Qualification juridique

Le locataire peut aménager librement le logement, mais non le transformer sans accord écrit (article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989). Il répond des dégradations survenues pendant le bail (article 7 c)) et doit user des lieux paisiblement, sans nuire à la sécurité des personnes (article 7 b)). Lorsque les travaux mettent en péril la sécurité du local, la remise en état immédiate peut être exigée.

Stratégie conseillée

Raisonner en deux temps. Le choix d'une couleur ou d'un revêtement ne se discute pas en cours de bail. En revanche, l'emploi de produits dangereux ou dégradants se prouve : fiches techniques des produits, constat des supports, plaintes du voisinage. En cas de risque sanitaire, saisir le juge en référé ; sinon, réserver la question pour l'état des lieux de sortie.

Procédure adaptée

1. Constat des travaux et identification des produits utilisés.
2. Mise en demeure de cesser et de ventiler ou neutraliser, avec rappel des risques.
3. Référé en cas de danger pour les occupants ou les voisins.
4. À la sortie : chiffrage de la remise en état et imputation sur le dépôt de garantie, puis action en paiement pour le surplus.

Textes et jurisprudence

- Article 7 b), c) et f) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1732 du Code civil.
- Article 835 du Code de procédure civile.

Conseil DZ AVOCATS. La frontière entre aménagement et dégradation se joue à l'état des lieux de sortie. Photographiez les supports à l'entrée : c'est ce qui vous permettra, le moment venu, de facturer une remise en état plutôt que de subir un débat sur les goûts du locataire.

25. Occupation par les héritiers d’un locataire décédé

La question du bailleur. *Mon locataire est décédé et ses héritiers occupent le logement : ont-ils le droit de rester ?*

Réponse courte. Seulement s’ils remplissent les conditions du transfert du bail : conjoint, partenaire de PACS, ou descendants, ascendants, concubin notoire et personnes à charge qui vivaient avec le défunt depuis au moins un an. À défaut, le bail est résilié de plein droit par le décès. Les occupants sont alors sans droit ni titre et peuvent être expulsés sur décision du juge.

Contexte

Au décès du locataire, un enfant, un neveu ou un proche s’installe ou se maintient dans le logement. Il affirme « reprendre le bail », règle parfois le loyer, mais n’a jamais figuré au contrat.

Qualification juridique

Lors du décès du locataire, le bail est transféré au conjoint survivant, au partenaire lié par un PACS, aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an, ainsi qu’aux ascendants, au concubin notoire et aux personnes à charge remplissant la même condition. À défaut, le contrat est résilié de plein droit par le décès (article 14 de la loi du 6 juillet 1989).

Stratégie conseillée

Demander aux occupants de justifier, pièces à l’appui, de leur lien avec le défunt et de leur vie commune depuis un an : avis d’imposition, factures, attestations. Tant que la situation n’est pas tranchée, encaisser les sommes versées sous la réserve écrite qu’elles valent indemnité d’occupation, afin de ne pas créer un nouveau bail. Identifier les héritiers auprès du notaire pour réclamer l’arriéré et faire libérer les meubles.

Procédure adaptée

1. Demande de l’acte de décès et des coordonnées du notaire chargé de la succession.
2. Mise en demeure des occupants de justifier de leur droit au transfert ou de restituer les lieux.
3. Assignation devant le juge des contentieux de la protection : constat de la résiliation du bail par le décès, expulsion, indemnité d’occupation.
4. Si la succession est vacante ou les héritiers inconnus : demande de désignation d’un curateur.

Textes et jurisprudence

- Article 14 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1751 du Code civil.
- Article 809-1 du Code civil (curatelle de la succession vacante).

Conseil DZ AVOCATS. Le piège est l’encaissement sans réserve. Plusieurs mois de loyers reçus d’un occupant, avec quittances à son nom, et celui-ci plaidera qu’un bail verbal s’est formé. Écrivez dès le premier paiement que vous ne lui reconnaissez aucun titre.

26. Répartition du logement entre plusieurs colocataires illégaux

La question du bailleur. *Mon locataire a divisé l'appartement et loue les chambres à des tiers : comment y mettre fin ?*

Réponse courte. Il s'agit d'une sous-location interdite, aggravée par une division du logement. Faites constater l'occupation, puis demandez au juge la résiliation judiciaire du bail, l'expulsion du locataire et de tous les occupants de son chef, et le remboursement des sous-loyers. Les sous-occupants n'ont aucun droit à votre égard.

Contexte

Le logement loué à une seule personne est occupé par quatre ou cinq inconnus, chacun dans une pièce fermée à clé. Des annonces de « chambre en colocation » circulent en ligne. Le locataire en titre encaisse les loyers et n'habite parfois plus sur place.

Qualification juridique

Le locataire ne peut sous-louer sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix (article 8 de la loi du 6 juillet 1989). La colocation suppose un contrat conclu avec le bailleur lui-même (article 8-1). En cas de cessation du bail principal, le sous-locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit ni d'aucun titre d'occupation à l'encontre du bailleur.

Stratégie conseillée

Prouver l'occupation réelle sans pénétrer dans les lieux : annonces, boîtes aux lettres, attestations du gardien, constat depuis les parties communes. Si nécessaire, demander au juge, par requête, d'autoriser un commissaire de justice à entrer pour relever l'identité des occupants. Diriger la procédure contre le locataire en titre et viser « tous occupants de son chef ».

Procédure adaptée

1. Constat des annonces et de l'occupation ; requête aux fins de constat dans le logement si besoin.
2. Mise en demeure du locataire de faire cesser la sous-location.
3. Assignation en résiliation judiciaire, expulsion du locataire et de tous occupants, restitution des sous-loyers.
4. Signification du jugement et exécution à l'encontre de l'ensemble des occupants.

Textes et jurisprudence

- Articles 8 et 8-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 546 et 547 du Code civil.
- Les sous-loyers perçus sans autorisation appartiennent par accession au propriétaire (*Cass., civ. 3ème, 12 septembre 2019, n°18-20.727*).

Conseil DZ AVOCATS. Ne traitez jamais directement avec les sous-occupants et n'acceptez d'eux aucun paiement : vous risqueriez de leur conférer un titre. Votre seul interlocuteur est le locataire signataire du bail.

27. Violence physique envers les voisins

La question du bailleur. *Mon locataire a agressé physiquement des voisins : puis-je obtenir son expulsion ?*

Réponse courte. Oui. Les violences envers les autres occupants de l'immeuble constituent un manquement grave à l'obligation d'user paisiblement des lieux. Réunissez plaintes, certificats médicaux et attestations, puis demandez sans délai au juge la résiliation judiciaire du bail et l'expulsion. Votre inaction pourrait engager votre responsabilité envers les victimes.

Contexte

Coups, menaces avec arme, agressions dans l'escalier : un ou plusieurs voisins ont déposé plainte. Le syndic et les victimes mettent le bailleur en demeure d'agir.

Qualification juridique

Le locataire doit user paisiblement des locaux et s'abstenir de tout comportement portant atteinte à la sécurité des personnes dans l'ensemble immobilier (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989). Après mise en demeure motivée, le propriétaire doit utiliser les droits dont il dispose pour faire cesser les troubles causés à des tiers par les occupants de son logement (article 6-1).

Stratégie conseillée

Agir vite, sur pièces. Obtenir des victimes la copie de leur plainte et des certificats médicaux, recueillir les attestations, demander le jugement pénal s'il y en a un. La gravité des faits dispense de démontrer leur répétition. Demander au juge de constater la mauvaise foi du locataire pour écarter le délai de deux mois après le commandement de quitter les lieux.

Procédure adaptée

1. Recueil des plaintes, certificats médicaux et attestations conformes à l'article 202 du Code de procédure civile.
2. Mise en demeure du locataire.
3. Assignation à bref délai en résiliation judiciaire du bail et expulsion.
4. Exécution : commandement de quitter les lieux, réquisition de la force publique.

Textes et jurisprudence

- Articles 6-1 et 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1729 du Code civil.
- Résiliation et expulsion d'un locataire violent, prononcées sur la foi de témoignages, compte tenu du caractère quotidien et violent de son comportement (*CA Versailles, 3 mars 2020, n°19/05828*).
- Résiliation pour insultes, menaces et jets d'objets répétés (*CA Paris, 30 mai 2017, n°15/16172*).

Conseil DZ AVOCATS. Les voisins hésitent souvent à témoigner par crainte de représailles. Expliquez-leur que sans attestations nominatives, le juge ne peut rien ; proposez-leur de les faire établir avec notre aide. C'est le nombre et la précision des témoignages qui emportent la décision.

28. Locataire qui refuse tout paiement, même partiel

La question du bailleur. *Mon locataire refuse de payer en invoquant l'état du logement : en a-t-il le droit ?*

Réponse courte. Non, sauf si le logement est réellement inhabitable. Le locataire ne peut pas suspendre de lui-même le loyer : il doit saisir le juge, seul habilité à réduire le loyer ou à en suspendre le paiement. Faites délivrer un commandement de payer, et préparez-vous à démontrer que le logement est décent.

Contexte

Le locataire a cessé tout paiement et l'assume : il invoque de l'humidité, un chauffage défaillant ou des travaux promis. Il refuse tout échéancier tant que « le propriétaire n'aura pas fait le nécessaire ».

Qualification juridique

Le paiement du loyer est la première obligation du locataire (article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989). L'exception d'inexécution n'est admise que si le logement est impropre à l'habitation. Lorsque le logement ne répond pas aux critères de décence, c'est au juge, saisi par le locataire, de déterminer les travaux et de réduire ou suspendre le loyer (article 20-1 de la même loi).

Stratégie conseillée

Mener deux chantiers de front. D'un côté, le commandement de payer et l'assignation. De l'autre, la neutralisation de l'argument de l'indécence : faire constater l'état du logement, réaliser sans délai les réparations qui vous incombent, conserver les factures. Le juge peut vérifier d'office la décence ; un bailleur qui arrive à l'audience avec un logement en ordre désamorce la défense.

Procédure adaptée

1. Constat de l'état du logement et réalisation des réparations à la charge du bailleur.
2. Commandement de payer visant la clause résolutoire.
3. Assignation devant le juge des contentieux de la protection, notifiée à la préfecture.
4. Réponse, pièces à l'appui, à l'exception d'inexécution soulevée par le locataire.

Textes et jurisprudence

- Articles 6, 7 a), 20-1 et 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1219 du Code civil.
- Le défaut de remise de quittances ou de régularisation des charges par le bailleur ne dispense pas le locataire de payer son loyer : l'exception d'inexécution est rejetée (*CA Grenoble, 10 février 2015, n°14/02788*).

Conseil DZ AVOCATS. Ne répondez pas à la grève du loyer par la grève des travaux. C'est l'erreur qui transforme un dossier d'impayé simple en litige sur la décence, avec expertise et réduction de loyer à la clé.

29. Fuites d’eau non signalées par négligence

La question du bailleur. *Mon locataire n’a pas signalé une fuite qui a causé d’importants dégâts : est-il responsable ?*

Réponse courte. Oui, dans la mesure où sa négligence a aggravé le dommage. Le locataire répond des dégradations survenues pendant le bail et doit entretenir le logement. Déclarez le sinistre, faites établir la cause et la durée de la fuite, puis réclamez l’indemnisation de la part des dégâts imputable à son silence. La résiliation n’est envisageable que pour une négligence grave ou répétée.

Contexte

Une fuite sous un évier ou derrière une machine a coulé pendant des semaines. Le plancher est gondolé, le plafond du voisin s’est effondré. Le locataire savait, ou ne pouvait ignorer, et n’a prévenu personne.

Qualification juridique

Le locataire répond des dégradations et pertes survenues dans les lieux dont il a la jouissance exclusive (article 7 c) de la loi du 6 juillet 1989) et assume l’entretien courant, dont les joints et les raccords accessibles (article 7 d)). Les contrats doivent être exécutés de bonne foi (article 1104 du Code civil), ce qui implique d’alerter le bailleur d’un désordre qui s’aggrave.

Stratégie conseillée

Faire jouer l’assurance avant tout : celle du locataire, celle du bailleur et, en copropriété, celle de l’immeuble. Le rapport de l’expert d’assurance est la pièce clé pour dater l’origine de la fuite et distinguer ce qui relève de la vétusté de l’installation, à la charge du bailleur, de ce qui relève de la négligence. Réclamer au locataire ce que l’assurance ne couvre pas.

Procédure adaptée

1. Recherche de fuite et réparation d’urgence.
2. Déclarations de sinistre et constat amiable de dégât des eaux.
3. Rapport d’expertise sur la cause et la durée du désordre.
4. Mise en demeure d’indemniser le reliquat ; action en paiement, et en résiliation judiciaire en cas de négligences graves et répétées.

Textes et jurisprudence

- Article 7 c) et d) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 1104 et 1732 du Code civil.
- Décret n°87-712 du 26 août 1987 sur les réparations locatives.

Conseil DZ AVOCATS. Insérez dans vos baux une clause rappelant l’obligation de signaler sans délai tout sinistre ou désordre. Elle ne crée pas une obligation nouvelle, mais elle rend la négligence du locataire beaucoup plus facile à caractériser.

30. Locataire interdisant l’accès à un expert après sinistre

La question du bailleur. *Mon locataire refuse l’accès à l’expert de l’assurance après un sinistre : comment débloquer la situation ?*

Réponse courte. Le locataire doit permettre l’accès au logement pour la préparation des travaux nécessaires à son maintien en état, ce qui inclut la visite de l’expert qui doit chiffrer les réparations. Proposez des dates par écrit, mettez-le en demeure, puis saisissez le juge en référé pour obtenir une injonction sous astreinte.

Contexte

Après un dégât des eaux ou un incendie, l’assureur mandate un expert. Le locataire annule les rendez-vous, n’ouvre pas ou pose des conditions. L’indemnisation est bloquée et le sinistre s’aggrave.

Qualification juridique

Le locataire est obligé de permettre l’accès aux lieux loués pour la préparation et l’exécution des travaux nécessaires au maintien en état ou à l’entretien normal des locaux (article 7 e) de la loi du 6 juillet 1989). Le refus qui retarde les réparations engage sa responsabilité pour l’aggravation du dommage (article 7 c)).

Stratégie conseillée

Se ménager la preuve des refus : convocations écrites, courriels de l’expert, procès-verbal de carence. Informer l’assureur par écrit de l’obstruction, pour qu’aucune déchéance de garantie ne vous soit opposée. Rappeler au locataire que son propre assureur peut refuser de l’indemniser s’il fait obstacle à l’expertise.

Procédure adaptée

1. Proposition écrite de trois créneaux de visite.
2. Mise en demeure de laisser l’accès à l’expert.
3. Procès-verbal de carence dressé par commissaire de justice.
4. Référé : injonction sous astreinte et, au besoin, autorisation d’entrer avec un serrurier en présence du commissaire de justice.
5. Réclamation des dommages liés au retard.

Textes et jurisprudence

- Article 7 c) et e) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 835 du Code de procédure civile.
- Le refus du locataire de laisser exécuter les travaux peut justifier la résiliation du bail (*CA Aix-en-Provence, 28 mai 2019, n°18/17517*).

Conseil DZ AVOCATS. Dans la plupart des cas, une mise en demeure d’avocat annonçant le référé suffit. Le locataire comprend que l’astreinte lui coûtera plus cher que la visite.

31. Résiliation d'un bail pour défaut de titre (pas de contrat écrit)

La question du bailleur. *Je n'ai jamais signé de bail écrit avec l'occupant de mon logement : puis-je l'expulser ?*

Réponse courte. L'absence d'écrit ne signifie pas l'absence de bail. Si l'occupant paie un loyer, un bail verbal existe et la loi de 1989 s'applique en totalité. Faute de clause résolutoire, vous devrez demander au juge la résiliation judiciaire en cas d'impayé. Si l'occupant n'a jamais payé de loyer, il est sans droit ni titre et son expulsion peut être demandée directement.

Contexte

Le logement a été mis à disposition « à l'amiable », sans contrat : un proche, une connaissance, le locataire d'un précédent propriétaire. Des loyers ont été versés, parfois en espèces. La relation se dégrade et le bailleur veut récupérer son bien.

Qualification juridique

On peut louer par écrit ou verbalement (article 1714 du Code civil). Le bail verbal d'un logement occupé à titre de résidence principale est soumis à la loi du 6 juillet 1989, dont les règles sont d'ordre public ; chaque partie peut exiger à tout moment l'établissement d'un contrat écrit (article 3). Sans écrit, il n'y a pas de clause résolutoire : la résiliation doit être prononcée par le juge.

Stratégie conseillée

Déterminer d'abord la nature de l'occupation. Des paiements réguliers et des quittances établissent un bail ; un hébergement gratuit relève du prêt à usage, auquel il peut être mis fin moyennant un préavis raisonnable. Dans le premier cas, proposer la régularisation d'un bail écrit conforme, puis agir en résiliation judiciaire en cas d'impayé ou délivrer congé pour le terme. Le bail verbal est réputé conclu pour trois ans.

Procédure adaptée

1. Rassembler les preuves de l'occupation et des paiements.
2. Proposition, par lettre recommandée, d'établir un bail écrit conforme.
3. En cas d'impayé : mise en demeure, puis assignation en résiliation judiciaire, notifiée à la préfecture six semaines avant l'audience.
4. En l'absence de tout loyer : sommation de quitter les lieux puis assignation en expulsion d'un occupant sans droit ni titre.

Textes et jurisprudence

- Articles 1714 et 1715 du Code civil ; articles 3, 10 et 24 IV de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Articles 1224 et 1227 du Code civil (résolution judiciaire).

Conseil DZ AVOCATS. Un bail verbal protège le locataire autant qu'un bail écrit, mais prive le bailleur de sa clause résolutoire. Si vous êtes dans cette situation, régularisez un écrit sans attendre le premier incident.

32. Locataire qui modifie sa serrure sans informer le bailleur

La question du bailleur. *Mon locataire a changé la serrure sans me prévenir : en a-t-il le droit ?*

Réponse courte. Oui. Le locataire a la jouissance exclusive du logement et peut changer la serrure sans autorisation. Vous n'avez d'ailleurs pas à conserver de clé pendant le bail. Il devra simplement vous remettre toutes les clés à son départ. Seule l'obstruction à un accès légalement dû, pour des travaux par exemple, constitue une faute.

Contexte

Le bailleur, ou l'entreprise qu'il a mandatée, découvre que sa clé n'ouvre plus. Le locataire explique avoir changé le cylindre après une perte de clés ou par souci de sécurité.

Qualification juridique

Le bailleur doit assurer au locataire la jouissance paisible du logement (article 6 b) de la loi du 6 juillet 1989). Le changement d'un cylindre est un aménagement, non une transformation soumise à autorisation (article 7 f)). Le locataire reste tenu de laisser l'accès pour les travaux prévus par la loi (article 7 e)) et de restituer les lieux et leurs clés en fin de bail.

Stratégie conseillée

Ne pas en faire un sujet de conflit. Demander, pour les seules situations d'urgence, les coordonnées d'une personne détenant un double ; le locataire est libre de refuser. Si l'accès est nécessaire pour des travaux, suivre la procédure de notification puis, en cas de refus, le référé. Ne jamais faire ouvrir la porte de votre propre initiative.

Procédure adaptée

1. Aucune démarche si le locataire respecte ses obligations.
2. Pour des travaux : notification, mise en demeure, puis référé en cas de refus d'accès.
3. En fin de bail : restitution de toutes les clés ; à défaut, facturation du remplacement de la serrure sur justificatif.

Textes et jurisprudence

- Articles 6 b), 7 e) et 7 f) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Article 226-4 du Code pénal (violation de domicile), applicable au bailleur qui pénètre dans le logement sans l'accord du locataire.

Conseil DZ AVOCATS. Le logement loué est le domicile du locataire, pas le vôtre. Les bailleurs poursuivis pour violation de domicile sont presque toujours de bonne foi : ils voulaient « juste vérifier ». Abstenez-vous.

33. Bail signé sous fausse identité

La question du bailleur. *Mon locataire a signé le bail sous une fausse identité : le contrat est-il valable ?*

Réponse courte. Non. Le bail conclu sous une identité usurpée ou inventée peut être annulé pour dol. L'occupant devient sans droit ni titre et son expulsion peut être ordonnée. Déposez plainte, puis assignez « la personne se disant » telle, ainsi que tous occupants, devant le juge des contentieux de la protection.

Contexte

Un courrier revient avec la mention « inconnu », un tiers se manifeste en expliquant que son identité a été usurpée, ou la pièce d'identité du dossier se révèle fausse. La personne qui occupe le logement n'est pas celle qui figure au bail.

Qualification juridique

L'identité du locataire est déterminante du consentement du bailleur. Les manœuvres destinées à la dissimuler caractérisent un dol (article 1137 du Code civil), cause de nullité du contrat (article 1131). L'usurpation d'identité et l'usage de faux documents sont des délits (articles 226-4-1 et 441-1 du Code pénal).

Stratégie conseillée

Sécuriser la procédure malgré l'incertitude sur l'identité réelle de l'occupant. L'assignation est délivrée au logement, à la personne se disant titulaire du bail et à tous occupants. Demander la nullité du bail et, à titre subsidiaire, sa résiliation judiciaire. Faire constater que l'occupant est entré dans les lieux à l'aide de manœuvres, ce qui écarte le délai de deux mois après le commandement de quitter les lieux et permet au juge de réduire la trêve hivernale.

Procédure adaptée

1. Conservation du dossier de candidature ; dépôt de plainte.
2. Sommation interpellative par commissaire de justice pour relever l'identité des occupants.
3. Assignation en nullité du bail, expulsion et indemnité d'occupation.
4. Exécution avec demande de suppression des délais.

Textes et jurisprudence

- Articles 1130, 1131 et 1137 du Code civil ; articles 226-4-1 et 441-1 du Code pénal.
- Articles L. 412-1 et L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution.
- L'usurpation d'identité vicie le contrat de bail et entraîne sa nullité (*CA Rennes, 21 juin 2017, n°15/008841*).

Conseil DZ AVOCATS. Exigez toujours l'original de la pièce d'identité lors de la signature et comparez-le à la personne présente. Une signature à distance sans vérification d'identité est la porte d'entrée de ces fraudes.

34. Utilisation du logement comme lieu de culte clandestin

La question du bailleur. *Mon locataire a transformé le logement en lieu de culte ouvert au public : puis-je résilier le bail ?*

Réponse courte. La pratique religieuse privée est libre et aucune clause ne peut l'interdire. En revanche, transformer un logement en lieu de rassemblement ouvert au public change sa destination et contrevient aux règles de sécurité. Si vous prouvez cette transformation et les nuisances qui l'accompagnent, vous pouvez demander la résiliation judiciaire du bail.

Contexte

Plusieurs fois par semaine, des dizaines de personnes se réunissent dans l'appartement, dont le mobilier a été retiré. Le voisinage se plaint du bruit et des allées et venues ; le syndic s'inquiète de la sécurité incendie.

Qualification juridique

Est réputée non écrite la clause qui interdit au locataire l'exercice d'une activité confessionnelle (article 4 j) de la loi du 6 juillet 1989). Mais le locataire doit user des lieux suivant leur destination d'habitation (article 7 b)) : si la chose louée est employée à un autre usage, le bailleur peut faire résilier le bail (article 1729 du Code civil).

Stratégie conseillée

Placer le débat sur le seul terrain de la destination des lieux et des troubles, jamais sur celui de la religion. Ce qui est reproché n'est pas la nature de l'activité mais l'accueil régulier du public dans un logement. Réunir constats des allées et venues, attestations, courriers du syndic, et vérifier le règlement de copropriété.

Procédure adaptée

1. Constat par commissaire de justice de la fréquentation et de l'aménagement des lieux.
2. Mise en demeure de rendre au logement son usage d'habitation.
3. Signalement à la mairie si la sécurité du public est en cause.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail pour changement de destination et troubles de jouissance.

Textes et jurisprudence

- Articles 4 j) et 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 1728 et 1729 du Code civil.

Conseil DZ AVOCATS. Une mise en demeure mal rédigée, qui viserait la religion du locataire, vous exposerait à un grief de discrimination et ruinerait le dossier. Faites rédiger ce courrier par votre avocat.

35. Exploitation du logement comme dépôt de marchandises

La question du bailleur. *Mon locataire utilise l'appartement comme entrepôt de marchandises : est-ce un motif de résiliation ?*

Réponse courte. Oui. Un logement loué à usage d'habitation ne peut pas servir d'entrepôt. Ce changement de destination, souvent doublé d'un risque d'incendie et d'une surcharge des planchers, peut justifier la résiliation judiciaire du bail. Faites constater le stockage et alertez votre assureur.

Contexte

Cartons empilés jusqu'au plafond, palettes livrées chaque semaine, va-et-vient de transporteurs : le logement sert de réserve à un commerce ou à une activité de vente en ligne. Le locataire n'y vit plus vraiment.

Qualification juridique

Le locataire doit user des locaux suivant la destination prévue au bail (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989 ; article 1728 du Code civil). L'emploi de la chose louée à un autre usage, ou d'une manière dont il peut résulter un dommage pour le bailleur, permet de faire résilier le bail (article 1729 du Code civil).

Stratégie conseillée

Démontrer que le stockage dépasse l'usage domestique et crée un risque. Un constat avec photographies, l'avis de l'assureur sur l'aggravation du risque et, en copropriété, les plaintes relatives à l'usage de l'ascenseur et des parties communes forment un dossier solide. Vérifier si le locataire habite encore les lieux : dans le cas contraire, le logement n'est plus sa résidence principale.

Procédure adaptée

1. Constat par commissaire de justice, depuis les parties communes ou sur autorisation du juge.
2. Déclaration de l'aggravation du risque à l'assureur.
3. Mise en demeure de faire cesser le stockage.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail et expulsion.

Textes et jurisprudence

- Article 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 1728 et 1729 du Code civil.
- Un appartement rempli de livres, sans meubles de la vie courante, n'est pas occupé à titre d'habitation : la Cour de cassation censure l'arrêt qui avait écarté tout manquement au bail (*Cass., civ. 3ème, 2 juillet 2014, n°13-18.731*).
- Article L. 113-2 du Code des assurances (déclaration des circonstances aggravant le risque).

Conseil DZ AVOCATS. En cas d'incendie, votre assureur recherchera si vous connaissiez la situation. Dès que vous en avez connaissance, écrivez-lui et mettez le locataire en demeure : vous aurez la preuve de votre diligence.

36. Locataire héberge 12 personnes dans un 20 m²

La question du bailleur. *Mon locataire héberge douze personnes dans un studio de 20 m² : que puis-je faire ?*

Réponse courte. Le droit d'héberger a une limite : la sur-occupation. Douze personnes dans 20 m² excèdent très largement les normes de peuplement et créent un risque pour la sécurité et la salubrité. Faites constater la situation, vérifiez si elle cache une sous-location, et demandez la résiliation judiciaire du bail.

Contexte

Matelas au sol, va-et-vient permanent, consommations d'eau anormales : un studio loué à une personne est occupé par une dizaine d'autres. Les voisins se plaignent, la mairie reçoit un signalement.

Qualification juridique

Le locataire peut héberger ses proches, mais doit user du logement paisiblement et raisonnablement (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989 ; article 1728 du Code civil). Les normes de peuplement retenues pour les aides au logement fixent la surface minimale à 9 m² pour une personne, 16 m² pour deux, puis 9 m² par personne supplémentaire (article R. 822-25 du Code de la construction et de l'habitation).

Stratégie conseillée

Établir trois éléments : le nombre d'occupants, la durée de la situation et l'éventuelle contrepartie financière. Si les occupants paient le locataire, il s'agit d'une sous-location interdite. Signaler vous-même la situation à la mairie : vous montrerez que la sur-occupation est le fait du locataire et non une mise à disposition de votre part, ce qui vous protège.

Procédure adaptée

1. Recueil d'attestations et relevés de consommation.
2. Requête au juge pour faire constater l'occupation dans le logement par commissaire de justice.
3. Mise en demeure du locataire ; signalement au service d'hygiène.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail et expulsion du locataire et de tous occupants de son chef.

Textes et jurisprudence

- Articles 4 n), 7 b) et 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1728 du Code civil.
- Article R. 822-25 du Code de la construction et de l'habitation.
- Le droit d'héberger ses proches ne peut être supprimé par le bail (*Cass., civ. 3ème, 6 mars 1996, n°93-11.113*) ; il ne couvre ni la sous-location ni la sur-occupation dangereuse.

Conseil DZ AVOCATS. En matière de sur-occupation, le bailleur est le premier suspect aux yeux de l'administration. Prenez les devants par un signalement écrit : mieux vaut être celui qui alerte que celui qu'on met en cause.

37. Invasion de cafards résultant d'un manque d'hygiène

La question du bailleur. *Le logement est infesté de cafards à cause du manque d'hygiène du locataire : qui est responsable ?*

Réponse courte. Le bailleur doit délivrer un logement exempt de nuisibles ; le locataire doit ensuite l'entretenir. Si l'infestation est apparue en cours de bail du fait de son manque d'hygiène, il doit en supporter le traitement. Faites établir l'origine par un professionnel. Un défaut d'entretien grave et persistant peut justifier la résiliation du bail.

Contexte

Blattes dans la cuisine puis dans tout l'immeuble : l'entreprise de désinsectisation constate que le foyer se situe dans le logement, encombré de déchets alimentaires. Le locataire réclame au bailleur la prise en charge du traitement.

Qualification juridique

Le bailleur est tenu de remettre un logement décent, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites (article 6 de la loi du 6 juillet 1989). Le locataire assume l'entretien courant et répond des dégradations survenues de son fait (article 7 c) et d)). L'origine de l'infestation détermine donc qui paie.

Stratégie conseillée

Obtenir un rapport écrit de l'entreprise spécialisée : localisation du foyer, conditions d'hygiène, ancienneté. Si l'immeuble entier est touché, le traitement relève de la copropriété et l'imputation au locataire devient plus difficile. Traiter sans attendre, puis réclamer le coût. Réserver la résiliation aux situations de défaut d'entretien grave, documentées par constat.

Procédure adaptée

1. Intervention d'une entreprise de désinsectisation et rapport sur l'origine.
2. Mise en demeure du locataire d'assurer l'entretien du logement et de rembourser le traitement.
3. Constat par commissaire de justice en cas de persistance.
4. Action en paiement ; résiliation judiciaire si le manquement est grave.

Textes et jurisprudence

- Articles 6 et 7 c) et d) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Résiliation du bail lorsque le défaut d'entretien, la présence de cafards, de détritus et de nourriture avariée sont établis par constat (*CA Aix-en-Provence, 19 décembre 2019, n°17/19208*).

Conseil DZ AVOCATS. Sans rapport écrit du professionnel, le juge retiendra que l'absence de nuisibles relève de votre obligation de décence. Demandez systématiquement ce document, même pour une intervention de routine.

38. Logement utilisé pour tournages vidéos non autorisés

La question du bailleur. *Mon locataire loue mon appartement pour des tournages vidéo : puis-je m'y opposer ?*

Réponse courte. Oui, dès lors qu'il s'agit d'une activité rémunérée ou régulière. Mettre le logement à la disposition de sociétés de production contre paiement revient à le sous-louer et à en changer la destination. Vous pouvez exiger l'arrêt de cette activité, réclamer les sommes perçues et, si elle persiste, demander la résiliation judiciaire du bail.

Contexte

L'appartement apparaît dans des clips, des publicités ou sur une plateforme de location de décors. Des équipes techniques investissent régulièrement l'immeuble avec leur matériel. Le locataire filme parfois lui-même des contenus commerciaux qui montrent les lieux.

Qualification juridique

Le locataire doit user du logement suivant sa destination d'habitation (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989) et ne peut le sous-louer sans l'accord écrit du bailleur (article 8). La mise à disposition payante des lieux à des tiers, même pour quelques heures, relève de ces interdictions. Filmer chez soi pour son usage personnel reste en revanche parfaitement libre.

Stratégie conseillée

Distinguer l'usage privé, qui ne se discute pas, de l'exploitation commerciale. Rechercher les annonces sur les plateformes de location de lieux de tournage, les crédits des productions, les publications en ligne. Chiffrer les revenus : comme tout sous-loyer non autorisé, ils reviennent au propriétaire. Faire valoir aussi les nuisances pour l'immeuble.

Procédure adaptée

1. Constat des annonces et des contenus tournés dans le logement.
2. Mise en demeure de cesser et de communiquer les contrats conclus.
3. Assignation en résiliation judiciaire du bail si l'activité se poursuit.
4. Demande de restitution des sommes perçues et de dommages et intérêts.

Textes et jurisprudence

- Articles 7 b) et 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 1728 et 1729 du Code civil.
- Les sous-loyers perçus sans autorisation appartiennent par accession au propriétaire (*Cass., civ. 3ème, 12 septembre 2019, n°18-20.727*).

Conseil DZ AVOCATS. Un tournage isolé ne fera pas résilier un bail. C'est la régularité et le caractère lucratif qui comptent. Avant d'agir, rassemblez plusieurs occurrences datées.

39. Refus de justifier de ses ressources dans le cadre du renouvellement

La question du bailleur. *Mon locataire refuse de me communiquer ses revenus au moment du renouvellement du bail : puis-je refuser de renouveler ?*

Réponse courte. Non. À son terme, le bail d'habitation se reconduit automatiquement aux mêmes conditions, sans que le locataire ait à justifier de nouveau de ses ressources. Vous ne pouvez y mettre fin que par un congé régulier pour vendre, reprendre ou pour un motif légitime et sérieux. Le refus de fournir ses revenus n'en est pas un.

Contexte

À l'approche de l'échéance, le bailleur ou son assureur loyers impayés demande au locataire ses derniers bulletins de salaire et son avis d'imposition. Le locataire, à jour de ses loyers, refuse.

Qualification juridique

À défaut de congé donné dans les formes et délais, le bail parvenu à son terme est reconduit tacitement ou renouvelé (article 10 de la loi du 6 juillet 1989). Le congé du bailleur doit être justifié par la vente, la reprise ou un motif légitime et sérieux (article 15 I). Aucun texte n'oblige le locataire à actualiser son dossier en cours de bail.

Stratégie conseillée

Renoncer à en faire un sujet contentieux. Si la demande émane de votre assureur, interrogez-le sur les conséquences d'un refus : la garantie repose en principe sur la solvabilité vérifiée à l'entrée. Les seuls leviers à l'échéance sont le congé, à condition d'avoir un motif réel, et la procédure de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué.

Procédure adaptée

1. Aucune procédure d'expulsion possible sur ce fondement.
2. Si un projet réel existe : congé pour vendre ou pour reprise, six mois avant le terme.
3. Si le loyer est manifestement sous-évalué : proposition de nouveau loyer six mois avant le terme, dans les conditions de l'article 17-2.
4. En cas d'impayé ultérieur : commandement de payer.

Textes et jurisprudence

- Articles 10, 15 I et 17-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Conseil DZ AVOCATS. Un locataire qui paie son loyer n'a rien à vous prouver. Un congé déguisé, sans motif réel, serait annulé et pourrait vous coûter des dommages et intérêts, voire une amende en cas de congé frauduleux pour reprise ou pour vente.

40. Conflit récurrent avec le syndic entraînant des procédures

La question du bailleur. *Mon locataire multiplie les conflits avec le syndic et la copropriété me met en cause : que dois-je faire ?*

Réponse courte. Vis-à-vis de la copropriété, vous répondez des agissements de votre locataire. Mettez-le en demeure de respecter le règlement de copropriété et, s'il persiste, demandez la résiliation judiciaire du bail. Si vous restez passif, le syndicat des copropriétaires peut agir contre vous, et même demander lui-même la résiliation du bail à votre place.

Contexte

Infractions répétées au règlement de copropriété, altercations avec le gardien, courriers du syndic, mise en demeure du conseil syndical : le bailleur reçoit copie de tout et se voit menacé d'une action en justice.

Qualification juridique

Le locataire est tenu de respecter le règlement de copropriété, qui lui est opposable dès lors qu'il lui a été communiqué. Après mise en demeure motivée, le propriétaire doit utiliser ses droits pour faire cesser les troubles causés aux tiers par les occupants de son logement (article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989). À défaut, le syndicat peut exercer l'action du bailleur par la voie oblique (article 1341-1 du Code civil).

Stratégie conseillée

Faire le tri entre le conflit de personnes et l'infraction caractérisée. Seules les violations objectives du règlement et les troubles prouvés fondent une action. Demander au syndic un relevé précis et daté des faits. Répondre par écrit à chaque mise en demeure et justifier de vos diligences : c'est ce qui écarte votre condamnation.

Procédure adaptée

1. Demande au syndic des pièces établissant les infractions.
2. Mise en demeure du locataire, extrait du règlement de copropriété à l'appui.
3. Réponse écrite au syndic justifiant des démarches accomplies.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail si les infractions sont graves et répétées.

Textes et jurisprudence

- Article 6-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1341-1 du Code civil ; loi n°65-557 du 10 juillet 1965.
- Des nuisances contraires au règlement de copropriété justifient la résiliation du bail (*CA Versailles, 13 mars 2017, n°14/07913*).

Conseil DZ AVOCATS. Annexez toujours au bail les extraits du règlement de copropriété relatifs à la destination de l'immeuble et à la jouissance des parties communes et privatives. Sans cette remise, le locataire soutiendra qu'il ignorait la règle.

41. Menaces envers l'huissier venu notifier un commandement

La question du bailleur. *Mon locataire a menacé le commissaire de justice venu lui délivrer un commandement : l'acte est-il valable ?*

Réponse courte. Oui. L'acte est valablement signifié même si le destinataire le refuse ou se montre menaçant. Les menaces envers un officier ministériel sont un délit, que le commissaire de justice peut dénoncer. Elles serviront aussi à établir la mauvaise foi du locataire, ce qui permet au juge d'écarter les délais avant l'expulsion.

Contexte

Lors de la délivrance d'un commandement de payer ou de quitter les lieux, le locataire insulte ou menace le commissaire de justice, refuse de prendre l'acte ou lui interdit l'accès à l'immeuble.

Qualification juridique

La signification est régulière dès lors que le commissaire de justice a suivi les modalités prévues par les articles 654 à 659 du Code de procédure civile ; le refus de l'acte est sans effet. Les menaces proférées à l'encontre d'un officier public ou ministériel dans l'exercice de ses fonctions sont réprimées par l'article 433-3 du Code pénal.

Stratégie conseillée

Demander au commissaire de justice de consigner l'incident dans son procès-verbal, qui fait foi. Verser cette pièce au dossier pour faire constater la mauvaise foi de l'occupant : le juge peut alors supprimer le délai de deux mois qui suit le commandement de quitter les lieux et refuser les délais de grâce. Pour les opérations suivantes, le commissaire de justice peut requérir l'assistance de la force publique.

Procédure adaptée

1. Mention de l'incident au procès-verbal de signification.
2. Dépôt de plainte par le commissaire de justice.
3. Production du procès-verbal devant le juge, avec demande de constat de la mauvaise foi.
4. Poursuite de la procédure sans report : les délais courent à compter de l'acte.

Textes et jurisprudence

- Articles 654 à 659 du Code de procédure civile ; article 433-3 du Code pénal.
- Articles L. 153-2, L. 412-1 et L. 412-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Conseil DZ AVOCATS. Ne vous déplacez jamais vous-même pour « accompagner » le commissaire de justice. Votre présence envenime la situation et n'ajoute rien à la validité de l'acte.

42. Locataire qui bloque la boîte aux lettres du voisin

La question du bailleur. *Mon locataire bloque ou dégrade la boîte aux lettres d'un voisin : puis-je intervenir ?*

Réponse courte. Vous le devez, si le voisin ou le syndic vous met en demeure. Un acte isolé relève de la plainte de la victime et d'un rappel à l'ordre. Répétés, ces agissements constituent un trouble de voisinage dont vous devez obtenir la cessation, au besoin par une demande de résiliation judiciaire du bail.

Contexte

Serrure collée, courrier retiré ou jeté, boîte obstruée : un voisin se plaint d'actes de malveillance répétés qu'il attribue au locataire, avec lequel il est en conflit.

Qualification juridique

Le locataire doit user paisiblement des lieux et s'abstenir de porter atteinte aux équipements collectifs de l'immeuble (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989). Le bailleur mis en demeure doit agir pour faire cesser les troubles (article 6-1). Le fait d'ouvrir, de supprimer, de retarder ou de détourner de mauvaise foi des correspondances destinées à des tiers est un délit (article 226-15 du Code pénal).

Stratégie conseillée

Exiger des preuves avant d'accuser : dépôt de plainte du voisin, constat, images de vidéosurveillance de l'immeuble si elles existent, attestations. Adresser au locataire une mise en demeure factuelle. Si les agissements s'inscrivent dans un harcèlement plus large, c'est l'ensemble des faits qui justifiera la résiliation, non cet épisode seul.

Procédure adaptée

1. Demande au voisin de la copie de sa plainte et de ses éléments de preuve.
2. Mise en demeure du locataire de cesser tout agissement.
3. Information écrite du syndic sur les démarches accomplies.
4. En cas de répétition : assignation en résiliation judiciaire du bail pour troubles de jouissance.

Textes et jurisprudence

- Articles 6-1 et 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 226-15 du Code pénal.
- Le rejet de la demande est encouru lorsque le bailleur ne démontre ni la réalité ni le caractère actuel des troubles reprochés (*CA Metz, 3 février 2015, n°13/02489*).

Conseil DZ AVOCATS. Ne prenez pas parti dans une querelle de voisins sur la seule parole de l'un d'eux. Votre rôle est d'exiger la cessation de faits prouvés. Sans preuve, limitez-vous à un courrier de rappel des obligations.

43. Détention d’animaux dangereux (chiens d’attaque)

La question du bailleur. *Mon locataire détient un chien d’attaque : puis-je exiger qu’il s’en sépare ?*

Réponse courte. Si le bail interdit les chiens de première catégorie, oui : c’est la seule interdiction d’animal que la loi autorise. À défaut de clause, vous pouvez agir si l’animal trouble la jouissance des occupants ou si les règles de détention ne sont pas respectées. Saisissez aussi le maire, compétent pour prescrire des mesures en cas de danger.

Contexte

Un chien de type pitbull ou de catégorie réglementée circule sans muselière dans les parties communes. Des voisins ont été menacés ou mordus. Le locataire ne justifie d’aucun permis de détention.

Qualification juridique

La clause interdisant la détention d’un chien de première catégorie est licite (article 10 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970). Le stationnement des chiens de première catégorie dans les parties communes des immeubles collectifs est interdit ; ceux de deuxième catégorie doivent y être muselés et tenus en laisse (article L. 211-16 du Code rural et de la pêche maritime). Leur détention suppose un permis délivré par le maire (article L. 211-14).

Stratégie conseillée

Vérifier le bail, puis la catégorie de l’animal. Demander au locataire son permis de détention. Saisir le maire par écrit : en cas de danger, il peut imposer des mesures au détenteur et, à défaut d’exécution, faire placer l’animal (article L. 211-11 du même code). Sur le terrain du bail, la résiliation suppose soit la violation de la clause, soit des troubles prouvés.

Procédure adaptée

1. Vérification de la clause du bail et demande du permis de détention.
2. Signalement écrit au maire et, en cas de morsure, plainte des victimes.
3. Mise en demeure du locataire de se conformer à la réglementation et au bail.
4. Assignation en résiliation judiciaire en cas de trouble grave ou de violation persistante de la clause.

Textes et jurisprudence

- Article 10 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970 ; articles L. 211-11 à L. 211-16 du Code rural et de la pêche maritime.
- Article 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Conseil DZ AVOCATS. Insérez dans vos baux la clause interdisant les chiens de première catégorie : c’est la seule clause « animaux » qui ait une valeur. Elle vous donne un fondement clair, là où le simple trouble doit être prouvé.

44. Perceuse utilisée en continu jour et nuit

La question du bailleur. *Mon locataire fait des travaux bruyants jour et nuit : comment faire cesser ces nuisances ?*

Réponse courte. Le bruit qui, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porte atteinte à la tranquillité du voisinage est interdit, de jour comme de nuit. Mettez le locataire en demeure, faites constater les nuisances et invitez les voisins à saisir la police municipale. Si les troubles persistent, demandez la résiliation judiciaire du bail.

Contexte

Perceuse, ponceuse, marteau : depuis des semaines, le locataire mène des travaux à toute heure. Les voisins ne dorment plus, le syndic écrit au bailleur. On ignore d'ailleurs la nature de ces travaux.

Qualification juridique

Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage (article R. 1336-5 du Code de la santé publique). Le locataire doit user paisiblement des lieux (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989) et ne peut les transformer sans accord écrit (article 7 f)).

Stratégie conseillée

Traiter deux questions distinctes. Le bruit, d'abord : les horaires de bricolage sont souvent fixés par arrêté municipal ou préfectoral, et leur violation se constate facilement. La nature des travaux, ensuite : des semaines de perçage peuvent révéler une transformation non autorisée. Demander à visiter le logement et, en cas de refus, solliciter du juge une mesure de constat.

Procédure adaptée

1. Mise en demeure rappelant les horaires autorisés et l'interdiction de transformer les lieux.
2. Constat par commissaire de justice, attestations, interventions de la police municipale.
3. Requête ou référé pour faire constater la nature des travaux.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail si les troubles persistent.

Textes et jurisprudence

- Article 7 b) et f) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article R. 1336-5 du Code de la santé publique.
- Résiliation prononcée contre un locataire qui n'avait donné aucune suite aux mises en demeure lui reprochant des bruits excessifs et répétés (*CA Montpellier, 21 janvier 2020, n°18/01039*).
- Résiliation pour des nuisances répétées à toute heure, portant atteinte à la sécurité et au confort des autres occupants (*CA Rouen, 14 juin 2018, n°17/03695*).

Conseil DZ AVOCATS. Demandez aux voisins de tenir un relevé daté des nuisances pendant deux à trois semaines. Ce document simple, accompagné d'attestations, rend le trouble concret aux yeux du juge.

45. Squatteurs installés avec la complicité du locataire

La question du bailleur. *Mon locataire a laissé des tiers s'installer dans le logement et a disparu : s'agit-il d'un squat ?*

Réponse courte. Juridiquement, non. Les personnes entrées avec l'accord du locataire ne sont pas des squatteurs mais des occupants de son chef. La procédure administrative d'évacuation des squats ne s'applique pas : il faut faire résilier le bail et obtenir du juge l'expulsion du locataire et de tous les occupants.

Contexte

Le locataire a remis les clés à des inconnus, parfois contre paiement, puis a quitté les lieux. Les occupants refusent de partir et affirment avoir « loué » le logement. Les loyers ne sont plus payés.

Qualification juridique

Le squat suppose une introduction dans les lieux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte. Ici, les occupants tiennent leur présence du locataire : ils sont sans droit à l'égard du bailleur (article 8 de la loi du 6 juillet 1989), mais leur expulsion suit celle du locataire. Le fait de louer à un tiers un bien dont on n'est pas propriétaire, sans l'accord de celui-ci, est un délit (article 313-6-1 du Code pénal).

Stratégie conseillée

Agir sur deux plans. Au civil, assigner le locataire en titre à sa dernière adresse connue et viser tous occupants de son chef, en demandant la résiliation pour impayés, abandon et sous-location. Au pénal, déposer plainte contre le locataire. Faire relever l'identité des occupants par sommation interpellative, pour que le jugement leur soit opposable sans discussion.

Procédure adaptée

1. Sommation interpellative aux occupants par commissaire de justice.
2. Commandement de payer visant la clause résolutoire, délivré au locataire.
3. Assignation du locataire et de tous occupants : résiliation, expulsion, indemnité d'occupation.
4. Dépôt de plainte ; exécution du jugement contre l'ensemble des occupants.

Textes et jurisprudence

- Articles 8 et 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 313-6-1 du Code pénal.
- Article 38 de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 (évacuation administrative des squats), inapplicable lorsque l'entrée dans les lieux a été autorisée par le locataire.

Conseil DZ AVOCATS. Ne perdez pas de temps à solliciter la préfecture au titre de la procédure anti-squat : elle refusera, faute de voie de fait. Engagez immédiatement la procédure judiciaire, seule voie ouverte.

46. Usage du logement comme salle de sport ouverte au public

La question du bailleur. *Mon locataire donne des cours de sport payants dans l'appartement : puis-je résilier le bail ?*

Réponse courte. Oui, si l'activité est régulière et ouverte à une clientèle. Recevoir du public dans un logement pour une activité commerciale en change la destination et génère des nuisances pour l'immeuble. Faites constater l'activité, mettez le locataire en demeure d'y mettre fin et, à défaut, demandez la résiliation judiciaire du bail.

Contexte

Le séjour a été vidé et équipé de machines et de tapis. Des séances collectives s'y tiennent plusieurs fois par jour, annoncées sur les réseaux sociaux. Le voisin du dessous subit les chocs et la musique ; le règlement de copropriété réserve l'immeuble à l'habitation.

Qualification juridique

Le locataire doit user du logement suivant sa destination d'habitation (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989 ; article 1728 du Code civil). L'emploi de la chose louée à un autre usage permet au bailleur de faire résilier le bail (article 1729 du Code civil). L'accueil de public expose en outre à l'application de règles de sécurité auxquelles un logement ne répond pas.

Stratégie conseillée

Prouver le caractère commercial et régulier : captures des annonces et des tarifs, planning des séances, constat des allées et venues, attestations des voisins. S'appuyer sur le règlement de copropriété et sur les plaintes pour bruits d'impact. Avertir votre assureur, dont la garantie ne couvre pas une activité recevant du public.

Procédure adaptée

1. Constat des annonces en ligne et de la fréquentation.
2. Mise en demeure de cesser l'activité et de rendre au logement son usage d'habitation.
3. Information de l'assureur et du syndic.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail et expulsion.

Textes et jurisprudence

- Article 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 1728 et 1729 du Code civil.
- Le locataire est tenu d'user de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bail (*Cass., civ. 3ème, 2 juillet 2014, n°13-18.731*).

Conseil DZ AVOCATS. Les publications du locataire sur les réseaux sociaux sont votre meilleure preuve. Faites-les constater par commissaire de justice avant d'envoyer la moindre mise en demeure : elles disparaîtront ensuite.

47. Refus de libérer les lieux malgré indemnisation proposée

La question du bailleur. *J'ai proposé une indemnité à mon locataire pour qu'il parte et il refuse : puis-je le contraindre ?*

Réponse courte. Non, tant que le bail est en cours. Une offre d'indemnité n'oblige pas le locataire, qui peut la refuser. Vous ne pouvez mettre fin au bail que par un congé régulier à son terme ou par une résiliation fondée sur un manquement. Si le locataire a signé un accord de départ et ne le respecte pas, cet accord peut en revanche être exécuté.

Contexte

Le bailleur souhaite vendre libre ou reprendre son bien avant l'échéance. Il offre plusieurs mois de loyer au locataire pour un départ anticipé. Le locataire refuse, ou accepte puis se ravise.

Qualification juridique

Le bail lie les parties jusqu'à son terme ; le bailleur ne peut y mettre fin que dans les cas prévus par la loi (article 15 de la loi du 6 juillet 1989). L'accord de départ est une transaction, qui suppose des concessions réciproques et un écrit (article 2044 du Code civil). Une fois homologué par le juge, il a force exécutoire.

Stratégie conseillée

Distinguer deux situations. Sans accord signé, il n'existe aucun moyen de contrainte : améliorer l'offre ou attendre le terme pour délivrer congé. Avec un accord signé, en demander l'homologation, puis faire délivrer un commandement de quitter les lieux. Rédiger tout protocole avec soin : date de départ, indemnité payable à la remise des clés, sort du dépôt de garantie, renonciation à tout recours.

Procédure adaptée

1. Proposition écrite, sans reconnaissance d'un quelconque droit supplémentaire.
2. En cas d'accord : protocole transactionnel signé des deux parties.
3. Homologation du protocole par le juge des contentieux de la protection.
4. À défaut de départ à la date convenue : commandement de quitter les lieux et exécution.

Textes et jurisprudence

- Article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 2044 et 2052 du Code civil.

Conseil DZ AVOCATS. Ne versez jamais l'indemnité avant la remise des clés et l'état des lieux de sortie. Le paiement doit être la contrepartie du départ effectif, constaté le jour même.

48. Tentative de revente illégale de biens du bailleur

La question du bailleur. *Mon locataire met en vente des équipements qui m'appartiennent : comment réagir ?*

Réponse courte. Faites constater immédiatement les annonces, sommez le locataire de les retirer et déposez plainte. Vendre un bien qui vous appartient et qui lui a été confié avec le logement est un détournement pénalement sanctionné. Cette faute grave justifie une demande de résiliation judiciaire du bail.

Contexte

Des annonces en ligne proposent l'électroménager, la cuisine équipée, des radiateurs ou du mobilier fournis avec le logement. Les photographies sont prises dans l'appartement et le vendeur est le locataire.

Qualification juridique

Le locataire doit restituer la chose louée telle qu'il l'a reçue (article 1730 du Code civil) et répond des pertes survenues pendant le bail (article 7 c) de la loi du 6 juillet 1989). Détourner au préjudice d'autrui un bien remis à charge de le rendre constitue un abus de confiance (article 314-1 du Code pénal).

Stratégie conseillée

Figer la preuve, puis empêcher la vente. Le constat des annonces par commissaire de justice doit précéder toute démarche. Établir votre propriété : état des lieux, inventaire, factures. Adresser une sommation de ne pas disposer des biens. Si la vente a déjà eu lieu, réclamer la valeur de remplacement.

Procédure adaptée

1. Constat des annonces par commissaire de justice.
2. Sommation de retirer les annonces et de ne pas déplacer les biens.
3. Dépôt de plainte pour abus de confiance.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail, expulsion et indemnisation.

Textes et jurisprudence

- Article 7 c) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 1730 et 1732 du Code civil ; article 314-1 du Code pénal.

Conseil DZ AVOCATS. Un état des lieux d'entrée qui décrit et photographie chaque équipement, avec marque et référence, rend ce type de dossier très simple. À défaut, la discussion portera sur la propriété des biens, et vous la perdrez peut-être.

49. Locataire qui loue le logement comme salle de fête

La question du bailleur. *Mon locataire loue l'appartement à des tiers pour des fêtes : puis-je l'expulser ?*

Réponse courte. Oui. Louer le logement à la soirée est une sous-location interdite, qui s'ajoute à un changement de destination et à des nuisances graves pour l'immeuble. Faites constater les annonces et les troubles, puis demandez la résiliation judiciaire du bail, l'expulsion et la restitution des sommes encaissées.

Contexte

Chaque fin de semaine, des inconnus organisent anniversaires et soirées dans le logement, réservé en ligne. Musique jusqu'à l'aube, dégradations dans l'escalier, interventions de la police : l'immeuble est excédé.

Qualification juridique

Le locataire ne peut sous-louer sans l'accord écrit du bailleur (article 8 de la loi du 6 juillet 1989) et doit user paisiblement des lieux suivant leur destination d'habitation (article 7 b)). Il répond des dégradations commises par les personnes qu'il introduit dans l'immeuble (article 1735 du Code civil).

Stratégie conseillée

Cumuler les fondements : sous-location, changement de destination, troubles de voisinage. Constat des annonces, mains courantes, courriers du syndic, attestations. La pluralité des manquements et leur répétition rendent la résiliation très probable. Demander au juge de constater la mauvaise foi pour écarter les délais.

Procédure adaptée

1. Constat des annonces et des tarifs ; recueil des mains courantes et attestations.
2. Mise en demeure de cesser immédiatement.
3. Assignation en résiliation judiciaire du bail, expulsion, restitution des sous-loyers et dommages et intérêts.
4. Exécution rapide du jugement.

Textes et jurisprudence

- Articles 7 b) et 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1735 du Code civil.
- Les sous-loyers perçus sans autorisation appartiennent par accession au propriétaire (*Cass., civ. 3ème, 12 septembre 2019, n°18-20.727*).
- Résiliation pour tapage diurne et nocturne (*CA Angers, 12 septembre 2017, n°16/02933*).

Conseil DZ AVOCATS. Dans ces dossiers, la copropriété est votre alliée. Demandez au syndic un courrier circonstancié et les attestations des voisins : un immeuble entier qui témoigne emporte la conviction du juge.

50. Refus de laisser entrer l’artisan mandaté pour le DPE

La question du bailleur. *Mon locataire refuse l’accès au diagnostiqueur chargé du DPE : comment faire ?*

Réponse courte. Proposez plusieurs dates par écrit en expliquant l’objet de la visite, puis mettez le locataire en demeure. S’il persiste, le juge des référés peut lui enjoindre de laisser l’accès, sous astreinte. Ce refus n’est pas à lui seul un motif d’expulsion, mais vous devez pouvoir justifier de vos démarches.

Contexte

Le bailleur doit faire réaliser ou actualiser le diagnostic de performance énergétique, en vue d’une vente, d’un renouvellement ou de travaux de rénovation. Le locataire refuse d’ouvrir au professionnel.

Qualification juridique

Le locataire doit permettre l’accès aux lieux loués pour la préparation et l’exécution des travaux d’amélioration de la performance énergétique et de mise en conformité avec les critères de décence (article 7 e) de la loi du 6 juillet 1989). Le diagnostic en est le préalable. Les contrats doivent en outre être exécutés de bonne foi (article 1104 du Code civil).

Stratégie conseillée

Lever d’abord les craintes du locataire : la visite est brève, sans travaux, et le résultat peut lui profiter, puisqu’un logement trop énergivore ne peut plus voir son loyer augmenter. Formaliser ensuite les refus. En cas de vente, le notaire exigera le diagnostic : l’enjeu justifie pleinement un référé.

Procédure adaptée

1. Courrier expliquant l’objet et la durée de la visite, avec trois dates.
2. Mise en demeure de laisser l’accès.
3. Procès-verbal de carence le jour du rendez-vous.
4. Référé devant le juge des contentieux de la protection : injonction sous astreinte.

Textes et jurisprudence

- Article 7 e) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1104 du Code civil ; article 835 du Code de procédure civile.
- Article L. 126-26 du Code de la construction et de l’habitation (diagnostic de performance énergétique).

Conseil DZ AVOCATS. Conservez la preuve de chaque tentative. Si l’administration ou un acquéreur vous reproche l’absence de diagnostic, vous devrez démontrer que le retard ne vous est pas imputable.

51. Enfant majeur hébergé crée des troubles graves

La question du bailleur. *Le fils majeur de mon locataire, qui vit chez lui, cause des troubles graves dans l'immeuble : le locataire en est-il responsable ?*

Réponse courte. Oui. Le locataire répond du comportement de toutes les personnes qu'il héberge, y compris de ses enfants majeurs. Si les troubles sont graves, répétés et prouvés, vous pouvez demander la résiliation judiciaire du bail et l'expulsion de l'ensemble des occupants, même si le locataire lui-même n'a rien à se reprocher.

Contexte

Dégradations, menaces, rassemblements dans le hall, trafic : l'auteur des faits est l'enfant majeur du locataire. Celui-ci se dit impuissant et rappelle qu'il paie régulièrement son loyer.

Qualification juridique

Le locataire est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison (article 1735 du Code civil). L'obligation d'usage paisible s'étend aux comportements qui, aux abords des locaux ou dans le même ensemble immobilier, portent atteinte à la sécurité des personnes (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989).

Stratégie conseillée

Viser le locataire en titre, seul débiteur des obligations du bail, et non l'enfant. Réunir les preuves habituelles des troubles : plaintes, attestations, jugement pénal éventuel, courriers du syndic. Laisser au locataire, par la mise en demeure, une chance de faire cesser les troubles, par exemple en mettant fin à l'hébergement : s'il ne le fait pas, son inaction devient sa propre faute.

Procédure adaptée

1. Mise en demeure du locataire de faire cesser les troubles causés par la personne hébergée.
2. Recueil des preuves : plaintes, attestations, décisions pénales.
3. Assignation du locataire en résiliation judiciaire du bail et expulsion de tous occupants de son chef.
4. Exécution du jugement à l'égard de l'ensemble des occupants.

Textes et jurisprudence

- Article 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1735 du Code civil.
- Les locataires étant responsables des agissements des occupants de leur chef, le bail est résilié et les occupants expulsés lorsque leur fils a été condamné pour trafic de stupéfiants dans l'immeuble (*CA Paris, 26 septembre 2017, n°15/19099*).
- Résiliation en raison de dégradations aux abords de la résidence et de l'usage répété de stupéfiants dans les lieux loués (*CA Montpellier, 22 octobre 2019, n°17/05113*).

Conseil DZ AVOCATS. Le juge est sensible à la situation du parent de bonne foi. Montrez que vous l'avez averti et qu'il a disposé du temps nécessaire pour agir. Une résiliation prononcée après plusieurs mises en demeure restées sans effet est rarement remise en cause.

52. Logement transformé en local d’élevage (pigeons, rongeurs)

La question du bailleur. *Mon locataire élève des dizaines d’animaux dans l’appartement : puis-je y mettre fin ?*

Réponse courte. Oui. La loi protège la détention d’animaux familiers, non l’élevage. Des dizaines de pigeons, de rongeurs ou de reptiles dans un logement en changent la destination et provoquent odeurs, bruits et dégradations. Faites constater la situation, saisissez les services d’hygiène et demandez la résiliation judiciaire du bail.

Contexte

Cages empilées, volières sur le balcon, odeurs dans la cage d’escalier, fientes sur les façades : le locataire élève des animaux, parfois pour les vendre. Les voisins se plaignent et les sols sont souillés.

Qualification juridique

La détention d’un animal familier ne peut être interdite, mais elle est subordonnée au fait qu’il ne cause ni dégât à l’immeuble ni trouble de jouissance aux occupants (article 10 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970). L’élevage excède cet usage : il contrevient à la destination d’habitation (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989) et engage le locataire pour les dégradations (article 7 c)).

Stratégie conseillée

Démontrer le nombre, les nuisances et les dégâts. Le constat de commissaire de justice, les attestations des voisins et le rapport du service communal d’hygiène sont complémentaires. Si les animaux sont vendus, il s’agit en outre d’une activité commerciale. Selon les espèces, signaler la situation à la direction départementale chargée de la protection des populations.

Procédure adaptée

1. Constat des nuisances depuis les parties communes, puis dans le logement sur autorisation du juge.
2. Signalement au service d’hygiène de la mairie.
3. Mise en demeure de faire cesser l’élevage et de remettre les lieux en état.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail, expulsion et réparation des dégradations.

Textes et jurisprudence

- Article 10 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970 ; article 7 b) et c) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1729 du Code civil.
- Il appartient au bailleur d’établir que les nuisances olfactives excèdent le trouble normal de voisinage (*CA Aix-en-Provence, 14 juin 2018, n°16/05345*).

Conseil DZ AVOCATS. La preuve des odeurs est difficile. Faites intervenir le service d’hygiène : son rapport, émanant d’une autorité neutre, pèse davantage que les attestations de voisins en conflit avec le locataire.

53. Occupation illégale après divorce et départ du co-titulaire

La question du bailleur. *Mes locataires ont divorcé et celui qui avait signé le bail est parti : l'autre peut-il rester ?*

Réponse courte. Oui, tant que le divorce n'a pas attribué le bail à celui qui est parti. Le logement de la famille appartient aux deux époux, même si un seul a signé le bail. L'occupation n'est donc pas illégale par principe. Vérifiez à qui le jugement de divorce attribue le droit au bail : c'est ce qui détermine vos droits.

Contexte

Le bail a été signé par un seul des époux, dont les revenus avaient justifié la location. Après la séparation, il quitte le logement et donne congé. Son conjoint, sans ressources suffisantes, reste dans les lieux.

Qualification juridique

Le droit au bail du local qui sert effectivement à l'habitation des deux époux est réputé leur appartenir à l'un et à l'autre, quel que soit le signataire (article 1751 du Code civil). Le congé donné par un seul époux ne met pas fin au bail à l'égard de l'autre. En cas de divorce, le juge attribue le droit au bail à l'un d'eux. Les époux restent solidaires du loyer jusqu'à la transcription du divorce (article 220 du même code).

Stratégie conseillée

Demander la copie du jugement de divorce et la preuve de sa transcription. Tant que celle-ci n'est pas intervenue, les deux époux vous doivent le loyer : c'est une garantie à ne pas négliger. Si le bail est attribué à l'occupant resté dans les lieux, il devient seul locataire et la relation se poursuit. En cas d'impayé, délivrer le commandement aux deux époux.

Procédure adaptée

1. Demande écrite du jugement de divorce et de l'acte d'état civil portant mention du divorce.
2. En cas d'impayé : commandement de payer signifié à chacun des époux.
3. Assignation des deux époux tant que le divorce n'est pas transcrit.
4. Si l'occupant n'est pas l'attributaire du bail : voir la fiche consacrée à l'occupation sans droit après divorce.

Textes et jurisprudence

- Articles 220 et 1751 du Code civil.
- Article 9-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : les actes du bailleur sont opposables au conjoint dont l'existence n'a pas été portée à sa connaissance ; s'il la connaît, il doit les délivrer aux deux.

Conseil DZ AVOCATS. Dès que vous savez votre locataire marié, adressez chaque acte important aux deux époux, par deux plis ou deux significations distinctes. Un commandement ou un congé délivré à un seul est inopposable à l'autre, et toute la procédure est à refaire.

54. Non-respect des règles sanitaires (logement insalubre)

La question du bailleur. *Le service d'hygiène a constaté l'insalubrité du logement, que j'impute au locataire : comment me défendre et agir ?*

Réponse courte. Participez à la procédure administrative et démontrez que l'insalubrité vient de l'usage du logement, non de son état. Si un arrêté d'insalubrité vous est notifié à tort, les loyers cessent d'être dus et vous ne pouvez plus donner congé. Parallèlement, demandez la résiliation judiciaire du bail pour défaut d'entretien.

Contexte

À la suite d'un signalement, la mairie ou l'agence régionale de santé visite le logement : accumulation de déchets, moisissures dues à l'absence totale d'aération, sanitaires hors d'usage faute d'entretien. Le rapport est adressé au propriétaire.

Qualification juridique

Le bailleur doit délivrer un logement décent (article 6 de la loi du 6 juillet 1989) ; le locataire doit l'entretenir (article 7 d)). Lorsqu'une procédure de police de la sécurité et de la salubrité des immeubles est engagée, la possibilité de donner congé et la durée du bail sont suspendues (article 15 I). En cas de danger imminent pour la santé publique, l'autorité administrative peut prescrire des mesures d'urgence (article L. 1311-4 du Code de la santé publique).

Stratégie conseillée

Répondre dans les délais aux courriers de l'administration et produire vos pièces : état des lieux d'entrée, factures de travaux, attestations de conformité des équipements, constat. Demander que le rapport distingue les désordres du bâti de ceux liés à l'occupation. Réaliser sans discuter les travaux qui vous incombent. Engager en parallèle l'action en résiliation.

Procédure adaptée

1. Observations écrites à l'administration, pièces à l'appui.
2. Constat par commissaire de justice de l'état du logement et de son usage.
3. Mise en demeure du locataire d'entretenir les lieux et de laisser l'accès pour les travaux.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail et en remboursement des frais de remise en état.

Textes et jurisprudence

- Articles 6, 7 c) et d) et 15 I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ; article L. 1311-4 du Code de la santé publique.

Conseil DZ AVOCATS. Ne laissez jamais un rapport d'hygiène sans réponse. Le silence du propriétaire est interprété comme un acquiescement, et il est très difficile de faire rapporter un arrêté une fois pris.

55. Locataire filmant les voisins en continu par méfiance

La question du bailleur. *Mon locataire filme en permanence ses voisins : suis-je tenu d'intervenir ?*

Réponse courte. Oui, dès que vous êtes mis en demeure. Filmer les voisins ou les parties communes porte atteinte à leur vie privée et trouble leur jouissance. Exigez par écrit l'arrêt des enregistrements ; les victimes peuvent déposer plainte et saisir la CNIL. Si le comportement persiste, il peut fonder une demande de résiliation judiciaire du bail.

Contexte

Par crainte ou par obsession, le locataire a braqué une caméra sur le palier, la cour ou les fenêtres d'en face, ou filme chaque passage avec son téléphone. Les voisins se sentent surveillés et saisissent le syndic.

Qualification juridique

Chacun a droit au respect de sa vie privée (article 9 du Code civil). Capter sans son consentement l'image d'une personne se trouvant dans un lieu privé est un délit (article 226-1 du Code pénal). Un particulier ne peut filmer que l'intérieur de son logement. Le locataire doit user paisiblement des lieux (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989) et le bailleur faire cesser les troubles (article 6-1).

Stratégie conseillée

Qualifier le comportement comme un trouble de voisinage et le documenter : photographies du dispositif, attestations, plainte des voisins. Tenir compte de la personnalité du locataire : une mise en demeure mesurée, expliquant l'illégalité du procédé, suffit parfois. Si la méfiance traduit une fragilité, alerter aussi son entourage ou les services sociaux.

Procédure adaptée

1. Constat du dispositif de captation et de son orientation.
2. Mise en demeure de retirer les caméras et de cesser tout enregistrement.
3. Information du syndic ; plainte des voisins.
4. En cas de persistance : assignation en résiliation judiciaire du bail pour troubles de jouissance.

Textes et jurisprudence

- Article 9 du Code civil ; article 226-1 du Code pénal ; articles 6-1 et 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Le bailleur doit prouver la réalité des troubles par constat ou attestations, faute de quoi sa demande est rejetée (*CA Toulouse, 28 mars 2018, n°16/03418*).

Conseil DZ AVOCATS. Répondez toujours par écrit au voisin qui se plaint et au syndic, en indiquant ce que vous avez fait. C'est cette trace qui vous protège si votre responsabilité est recherchée.

56. Installation d’un poêle à bois sans autorisation

La question du bailleur. *Mon locataire a installé un poêle à bois sans mon accord : puis-je exiger son retrait ?*

Réponse courte. Oui. L’installation d’un poêle suppose la création ou le raccordement d’un conduit : c’est une transformation des lieux, qui requiert votre accord écrit. Comme elle met en jeu la sécurité incendie, vous pouvez exiger la remise en état immédiate aux frais du locataire, sans attendre la fin du bail, et saisir le juge en référé s’il refuse.

Contexte

Le locataire a fait poser un poêle à bois ou à granulés, percé un mur ou un plafond pour le conduit, parfois sans professionnel qualifié. Le bailleur l’apprend par un voisin, le syndic ou à l’occasion d’une visite.

Qualification juridique

Le locataire ne peut transformer les locaux et équipements loués sans l’accord écrit du propriétaire. Lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur peut exiger la remise immédiate des lieux en l’état aux frais du locataire (article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989).

Stratégie conseillée

Faire vérifier l’installation par un professionnel : conformité du conduit, distances de sécurité, certificat de pose. Prévenir votre assureur et, en copropriété, le syndic, le percement d’un mur ou d’une toiture relevant des parties communes. Deux issues : la dépose immédiate si l’installation est dangereuse, ou une régularisation écrite si elle est conforme et vous convient.

Procédure adaptée

1. Constat de l’installation ; demande du certificat de conformité et de l’attestation de ramonage.
2. Avis d’un professionnel sur la sécurité.
3. Mise en demeure de déposer l’appareil et de reboucher les percements.
4. Référé pour obtenir la remise en état sous astreinte ; résiliation judiciaire en cas de refus persistant.

Textes et jurisprudence

- Article 7 f) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 835 du Code de procédure civile.
- Article 25 b) de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (autorisation de l’assemblée générale pour les travaux affectant les parties communes ou l’aspect extérieur de l’immeuble).

Conseil DZ AVOCATS. Si l’installation vous paraît bien faite et valorise le logement, ne la tolérez pas tacitement : régularisez-la par un écrit précisant qui l’entretient et ce qu’elle devient en fin de bail. Le silence ne vous protège ni vis-à-vis de l’assureur ni vis-à-vis de la copropriété.

57. Tentative de régularisation du bail au profit d'un tiers

La question du bailleur. *Mon locataire a laissé le logement à un tiers qui me demande de mettre le bail à son nom : y suis-je obligé ?*

Réponse courte. Non. Le locataire ne peut pas céder son bail sans votre accord écrit, et rien ne vous oblige à accepter le remplaçant qu'il a choisi. Soit vous signez un nouveau bail avec cette personne après avoir vérifié son dossier, soit vous refusez et demandez la résiliation du bail et l'expulsion de l'occupant.

Contexte

Le locataire a quitté les lieux en y installant un ami, un parent ou un sous-locataire. Celui-ci paie le loyer depuis son propre compte et réclame un avenant ou des quittances à son nom, en soutenant qu'un bail s'est formé.

Qualification juridique

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location ni sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur (article 8 de la loi du 6 juillet 1989). La cession irrégulière est inopposable au bailleur : l'occupant n'a aucun titre. Le bail ne se transmet de plein droit qu'aux proches désignés par la loi, en cas d'abandon du domicile ou de décès (article 14).

Stratégie conseillée

Décider vite, et par écrit. Si le candidat vous convient, conclure un bail en bonne et due forme après résiliation amiable du précédent : dossier complet, nouvel état des lieux, nouveau dépôt de garantie. Sinon, refuser expressément, n'établir aucune quittance à son nom et préciser que toute somme reçue l'est pour le compte du locataire en titre ou à titre d'indemnité d'occupation.

Procédure adaptée

1. Courrier au locataire en titre et à l'occupant : refus de la cession, réserve sur les paiements reçus.
2. Sommation interpellative pour établir qui occupe les lieux et depuis quand.
3. Assignation du locataire et de l'occupant : résiliation judiciaire pour cession interdite, expulsion, indemnité d'occupation.
4. Ou, en cas d'accord : nouveau bail conforme.

Textes et jurisprudence

- Articles 8 et 14 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Conseil DZ AVOCATS. Le risque est celui du bail verbal. Des mois de loyers encaissés sans réserve, avec des quittances au nom de l'occupant, et le juge pourra retenir que vous l'avez accepté comme locataire. Prenez position dès le premier virement.

58. Locataire refuse de renouveler son assurance volontairement

La question du bailleur. *Mon locataire refuse délibérément de renouveler son assurance habitation : quelles sont mes options ?*

Réponse courte. Deux, à choisir. Soit vous faites délivrer un commandement d'avoir à justifier d'une assurance : sans attestation dans le mois, le bail est résilié de plein droit. Soit vous souscrivez une assurance pour son compte et en récupérez la prime avec le loyer, mais vous renoncez alors à la clause résolutoire pour ce motif.

Contexte

L'assurance du locataire est arrivée à échéance ou a été résiliée pour non-paiement. Relancé, il répond qu'il ne la renouvellera pas, la jugeant trop chère ou inutile.

Qualification juridique

Le locataire doit s'assurer contre les risques locatifs et en justifier chaque année à la demande du bailleur. La clause résolutoire pour défaut d'assurance ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. À défaut de remise de l'attestation et un mois après une mise en demeure, le bailleur peut souscrire une assurance pour le compte du locataire ; cette mise en demeure vaut renoncement à la clause (article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989).

Stratégie conseillée

Choisir en fonction de la qualité du locataire. S'il paie régulièrement, l'assurance pour compte règle le problème : la prime annuelle, éventuellement majorée dans la limite fixée par décret, est récupérable par douzième. S'il cumule les manquements, le commandement est l'occasion de mettre fin au bail. Ne pas mélanger les deux actes : la mise en demeure d'assurance pour compte ferme la voie de la résiliation.

Procédure adaptée

1. Demande écrite de l'attestation en cours de validité.
2. Option 1 : commandement visant la clause résolutoire, reproduisant l'article 7 g), puis assignation après un mois.
3. Option 2 : mise en demeure annonçant la souscription pour compte, puis souscription et récupération de la prime.
4. Dans tous les cas : vérification de votre assurance propriétaire non occupant.

Textes et jurisprudence

- Articles 4 g) et 7 g) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Seul le défaut d'assurance, et non le défaut de justification, entraîne la résiliation (*CA Rouen, 2 mai 2019, n°18/01633*).

Conseil DZ AVOCATS. Le locataire assuré qui tarde simplement à produire son attestation échappera à la résiliation en la communiquant à l'audience. Le commandement n'est efficace que contre celui qui n'est réellement pas assuré : c'est précisément le cas ici.

59. Refus d’intégrer les charges dans le paiement du loyer

La question du bailleur. *Mon locataire paie le loyer mais refuse de régler les provisions pour charges : puis-je agir ?*

Réponse courte. Oui. Les charges récupérables sont dues au même titre que le loyer, et leur non-paiement permet de mettre en œuvre la clause résolutoire. Faites délivrer un commandement de payer détaillant les sommes dues. Assurez-vous au préalable que vos charges sont justifiées : c’est le premier point que le juge vérifiera.

Contexte

Chaque mois, le locataire vire le montant du loyer « hors charges » et déduit la provision, qu’il estime injustifiée ou excessive. L’arriéré grossit lentement, sans que le locataire se considère en impayé.

Qualification juridique

Le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus (article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989). La clause résolutoire vise le défaut de paiement du loyer ou des charges (article 24 I). Les provisions doivent faire l’objet d’une régularisation annuelle, dont le décompte est communiqué un mois avant et les justificatifs tenus à disposition pendant six mois (article 23).

Stratégie conseillée

Mettre vos comptes en ordre avant d’agir. Vérifier que chaque poste figure dans la liste réglementaire des charges récupérables, que les régularisations des années précédentes ont été faites et notifiées, et que la provision correspond aux dépenses réelles. Un locataire qui conteste une provision manifestement surévaluée obtiendra gain de cause sur ce point, mais reste tenu du reste.

Procédure adaptée

1. Envoi du décompte de régularisation et proposition de consulter les justificatifs.
2. Mise en demeure de régler l’arriéré de charges.
3. Commandement de payer visant la clause résolutoire, distinguant loyers et charges.
4. Assignation devant le juge des contentieux de la protection, avec l’ensemble des justificatifs.

Textes et jurisprudence

- Articles 7 a), 23 et 24 I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; décret n°87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.
- Le commandement délivré pour une somme supérieure à la dette réelle reste valable à concurrence de celle-ci (*Cass., civ. 3ème, 31 mai 2011, n°10-17.846*).

Conseil DZ AVOCATS. La contestation des charges est la défense la plus fréquente du locataire assigné. Un bailleur qui produit ses régularisations annuelles et les relevés du syndic la désamorce en une audience ; celui qui ne les a jamais faites voit sa créance réduite.

60. Non-respect des délais accordés par jugement

La question du bailleur. *Le juge avait accordé des délais de paiement à mon locataire et il ne les respecte pas : faut-il un nouveau jugement ?*

Réponse courte. Non. Lorsque le juge a suspendu la clause résolutoire en accordant des délais, le premier impayé du loyer courant ou d'une échéance fait reprendre à la clause son plein effet. Le bail est résilié et l'expulsion peut être poursuivie sur la base du même jugement : il suffit de faire délivrer un commandement de quitter les lieux.

Contexte

Le jugement a constaté l'acquisition de la clause résolutoire, mais en a suspendu les effets et a autorisé le locataire à s'acquitter de sa dette en vingt-quatre mensualités, en plus du loyer courant. Après quelques mois, les paiements cessent.

Qualification juridique

La suspension des effets de la clause prend fin dès le premier impayé ou dès lors que le locataire ne se libère pas de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge. Si le locataire respecte l'échéancier, la clause est réputée ne pas avoir joué ; dans le cas contraire, elle reprend son plein effet (article 24 VII de la loi du 6 juillet 1989).

Stratégie conseillée

Relire le dispositif du jugement, qui prévoit en général expressément la déchéance du terme et la reprise de l'expulsion au premier incident. Faire constater la défaillance par un décompte précis, puis mandater le commissaire de justice. Le locataire pourra seulement saisir le juge de l'exécution d'une demande de délais pour quitter les lieux ; s'y opposer en invoquant le non-respect de la décision.

Procédure adaptée

1. Décompte des échéances impayées depuis le jugement.
2. Mise en demeure rappelant la déchéance du terme, si le jugement l'exige.
3. Commandement de quitter les lieux délivré par commissaire de justice.
4. Deux mois plus tard, réquisition de la force publique ; opposition aux délais de grâce devant le juge de l'exécution.

Textes et jurisprudence

- Article 24 V et VII de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Articles L. 412-1, L. 412-3 et L. 412-4 du Code des procédures civiles d'exécution.

Conseil DZ AVOCATS. Tenez un tableau de suivi mensuel dès le prononcé du jugement. Beaucoup de bailleurs laissent passer plusieurs échéances avant de réagir, par lassitude. Le titre exécutoire est déjà entre vos mains : utilisez-le au premier incident.

61. Envoi d’un congé contesté par une fausse assignation

La question du bailleur. *Mon locataire a saisi le tribunal pour contester mon congé dans le seul but de gagner du temps : que faire ?*

Réponse courte. Sa contestation ne suspend pas les effets du congé. Répondez dans la même instance par une demande reconventionnelle en validation du congé et en expulsion, avec fixation d’une indemnité d’occupation. Si l’action est manifestement dilatoire, demandez des dommages et intérêts et le prononcé d’une amende civile.

Contexte

Quelques semaines avant le terme du bail, le locataire assigne le bailleur en nullité du congé, sur des griefs fantaisistes. Parfois, il se borne à annoncer une procédure qu’il n’a pas réellement engagée, ou produit un acte qui n’a jamais été enrôlé.

Qualification juridique

À l’expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d’occupation (article 15 I de la loi du 6 juillet 1989). En cas de contestation, le juge peut vérifier la réalité du motif du congé et le respect des formes. Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile et à des dommages et intérêts (article 32-1 du Code de procédure civile).

Stratégie conseillée

Vérifier d’abord, auprès du greffe, que l’instance existe réellement. Si elle existe, ne pas attendre : former vos demandes reconventionnelles dès vos premières écritures, pour que le même jugement valide le congé et ordonne l’expulsion. Si elle n’existe pas, assigner vous-même dès le lendemain du terme. Dans les deux cas, soigner la démonstration de la régularité du congé.

Procédure adaptée

1. Vérification de l’enrôlement de l’assignation auprès du greffe.
2. Conclusions en défense et demande reconventionnelle : validation du congé, expulsion, indemnité d’occupation.
3. Demande de dommages et intérêts pour procédure abusive et d’amende civile.
4. À défaut d’instance : assignation en validation du congé et expulsion dès l’échéance.

Textes et jurisprudence

- Article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 32-1 du Code de procédure civile.
- Après un congé régulier, le locataire devient occupant sans droit ni titre (*CA Paris, 9 juin 2020, n°19/07675*).

Conseil DZ AVOCATS. Une contestation dilatoire ne prospère que contre un congé fragile. Faites relire votre congé par un avocat avant de le délivrer, non après : c’est à ce moment que tout se joue.

62. Locataire faisant obstruction à l’expertise judiciaire

La question du bailleur. *Mon locataire empêche l’expert judiciaire d’accomplir sa mission : comment réagir ?*

Réponse courte. Saisissez le juge chargé du contrôle de l’expertise. Les parties sont tenues d’apporter leur concours aux mesures d’instruction : le juge peut ordonner l’accès sous astreinte et tirer toute conséquence du refus. L’obstruction se retourne donc contre son auteur, y compris sur le fond du litige.

Contexte

Une expertise a été ordonnée pour déterminer l’origine de désordres ou chiffrer des dégradations. Le locataire ne se présente pas aux réunions, refuse l’accès au logement ou ne communique aucun document. L’expertise s’enlise.

Qualification juridique

Les parties sont tenues d’apporter leur concours aux mesures d’instruction, sauf au juge à tirer toute conséquence d’une abstention ou d’un refus (article 11 du Code de procédure civile). Elles doivent remettre sans délai à l’expert les documents nécessaires ; en cas de carence, le juge peut en ordonner la production, au besoin sous astreinte (article 275 du même code).

Stratégie conseillée

Laisser l’expert constater lui-même la carence et la consigner dans une note aux parties. Saisir ensuite le juge du contrôle par un simple courrier d’avocat, pour obtenir une injonction sous astreinte et, si nécessaire, l’autorisation de pénétrer dans les lieux avec le concours d’un commissaire de justice. Demander à l’expert de déposer son rapport en l’état si l’obstruction persiste.

Procédure adaptée

1. Demande à l’expert de consigner les refus dans une note.
2. Saisine du juge chargé du contrôle des expertises : injonction sous astreinte.
3. Nouvelle réunion d’expertise, avec commissaire de justice si le juge l’autorise.
4. Dépôt du rapport en l’état et demande au tribunal de tirer les conséquences du refus.

Textes et jurisprudence

- Articles 11, 167 et 275 du Code de procédure civile.

Conseil DZ AVOCATS. Ne cherchez pas à convaincre le locataire vous-même et ne vous substituez pas à l’expert. Chaque incident doit remonter au juge par écrit : c’est la répétition des refus, consignée au dossier, qui emportera la décision finale.

63. Locataire obtient l’APL mais ne reverse rien au bailleur

La question du bailleur. *Mon locataire perçoit l’aide au logement mais ne me paie plus le loyer : que puis-je faire ?*

Réponse courte. Demandez sans attendre à la CAF ou à la MSA le versement direct de l’aide entre vos mains, et signalez l’impayé. Faites délivrer en parallèle un commandement de payer pour la totalité de la dette. L’aide que le locataire a encaissée sans payer son loyer ne vous sera pas reversée rétroactivement : chaque mois perdu l’est définitivement.

Contexte

L’aide personnelle au logement est versée sur le compte du locataire. Celui-ci a cessé de payer son loyer depuis plusieurs mois tout en continuant à percevoir l’aide.

Qualification juridique

Le locataire doit payer le loyer aux termes convenus (article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989), quelle que soit l’origine de ses ressources. Le Code de la construction et de l’habitation organise le signalement de l’impayé à l’organisme payeur et le versement de l’aide au bailleur ; la persistance d’un impayé signalé à cet organisme vaut par ailleurs saisine de la commission de prévention des expulsions (article 24 II de la loi de 1989).

Stratégie conseillée

Engager deux démarches le même jour. Auprès de la caisse : signalement de l’impayé et demande de tiers payant, qui permet de percevoir l’aide et de réduire la dette à venir. Auprès du commissaire de justice : commandement de payer. La caisse proposera un plan d’apurement ; s’il est respecté, l’aide est maintenue. Sinon, la procédure d’expulsion suit son cours.

Procédure adaptée

1. Signalement de l’impayé à la CAF ou à la MSA et demande de versement direct de l’aide.
2. Commandement de payer visant la clause résolutoire.
3. Examen du plan d’apurement proposé par la caisse.
4. À défaut de régularisation : assignation devant le juge des contentieux de la protection.

Textes et jurisprudence

- Articles 7 a) et 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Articles R. 824-1 et suivants du Code de la construction et de l’habitation (impayés et aides personnelles au logement).

Conseil DZ AVOCATS. Demandez le versement direct de l’aide dès la signature du bail, sans attendre un impayé. Vous réduisez d’autant votre exposition, et le locataire n’est pas tenté d’utiliser l’aide à autre chose.

64. Refus de toute communication avec l’agent de gestion

La question du bailleur. *Mon locataire refuse de traiter avec l’agence qui gère mon bien : est-ce une faute ?*

Réponse courte. Non, tant qu’il exécute ses obligations. Le locataire n’est pas tenu d’entretenir de bonnes relations avec votre mandataire. Il doit en revanche payer le loyer entre les mains de la personne que vous lui avez désignée et recevoir les actes qu’elle lui adresse en votre nom. S’il cesse de payer, la procédure habituelle s’applique.

Contexte

En conflit avec le gestionnaire, le locataire ne répond plus à ses appels ni à ses courriers, refuse ses visites et exige de n’avoir affaire qu’au propriétaire, auquel il adresse parfois directement ses paiements.

Qualification juridique

L’administrateur de biens agit en vertu d’un mandat écrit, dans les conditions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 : ses actes engagent le bailleur. Les obligations du locataire sont celles de l’article 7 de la loi du 6 juillet 1989 ; la courtoisie n’y figure pas. Le paiement doit être fait au créancier ou à la personne désignée pour le recevoir (article 1342-2 du Code civil).

Stratégie conseillée

Clarifier la situation par écrit. Notifier au locataire, par lettre recommandée, l’existence du mandat et les coordonnées de paiement. S’il vous paie directement, le paiement reste valable : transmettez l’information à l’agence pour éviter une relance injustifiée, voire un commandement délivré à tort. Pour tout acte important, passer par le commissaire de justice.

Procédure adaptée

1. Notification écrite du mandat de gestion et des modalités de paiement.
2. Rapprochement mensuel des paiements reçus par l’agence et par vous.
3. Actes à enjeu délivrés par commissaire de justice.
4. En cas de manquement réel : procédure correspondante, conduite au nom du bailleur.

Textes et jurisprudence

- Article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1342-2 du Code civil ; loi n°70-9 du 2 janvier 1970.
- Le commandement de payer signifié au nom d’une personne n’ayant pas la qualité de bailleur est irrégulier (*CA Paris, 15 novembre 2018, n°18/07172*).

Conseil DZ AVOCATS. Vérifiez que les actes sont délivrés au nom du bailleur, représenté par son mandataire, et non au nom de l’agence. Cette erreur de rédaction, fréquente, suffit à faire annuler un commandement.

65. Organisation de soirées payantes hebdomadaires

La question du bailleur. *Mon locataire organise chaque semaine des soirées payantes dans l'appartement : puis-je résilier le bail ?*

Réponse courte. Oui. Faire payer l'entrée ou les consommations transforme le logement en établissement ouvert au public, ce qui en change la destination. S'y ajoutent des nuisances répétées. Faites constater les annonces et les troubles, puis demandez la résiliation judiciaire du bail et l'expulsion.

Contexte

Des soirées annoncées sur les réseaux sociaux, avec participation aux frais ou vente de boissons, réunissent chaque semaine des dizaines d'inconnus. Bruit, mégots et dégradations dans les parties communes s'ensuivent ; la police intervient régulièrement.

Qualification juridique

Le locataire doit user paisiblement des lieux suivant leur destination d'habitation (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989). L'emploi de la chose louée à un autre usage permet de faire résilier le bail (article 1729 du Code civil). Il répond des dégradations commises par les personnes qu'il introduit dans l'immeuble (article 1735 du même code).

Stratégie conseillée

Établir le caractère payant et régulier, qui distingue l'activité commerciale de la simple réception d'amis. Captures des annonces, tarifs, témoignages, mains courantes, courriers du syndic. Signaler les faits à la mairie et au commissariat : la vente de boissons sans autorisation et l'accueil de public relèvent de réglementations dont la violation renforce votre dossier.

Procédure adaptée

1. Constat des annonces et de leur périodicité.
2. Recueil des mains courantes, attestations et courriers du syndic.
3. Mise en demeure de cesser immédiatement.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail, expulsion et dommages et intérêts.

Textes et jurisprudence

- Article 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 1729 et 1735 du Code civil.
- Résiliation pour des nuisances répétées à toute heure, portant atteinte à la sécurité et au confort des autres occupants (*CA Rouen, 14 juin 2018, n°17/03695*).

Conseil DZ AVOCATS. Agissez tant que les soirées ont lieu. Le locataire qui reçoit l'assignation suspend souvent son activité jusqu'à l'audience pour plaider que le trouble a cessé : des constats récents et répétés font échec à cette défense.

66. Installation d’un spa sur la terrasse commune

La question du bailleur. *Mon locataire a installé un spa sur une terrasse qui est une partie commune : qui est responsable ?*

Réponse courte. Vis-à-vis de la copropriété, c’est vous. Aucune installation ne peut être faite sur une partie commune sans autorisation de l’assemblée générale, et le poids d’un spa menace l’étanchéité et la structure. Mettez le locataire en demeure de le retirer, saisissez le juge en référé s’il refuse, et informez le syndic de vos démarches.

Contexte

Sur une toiture-terrasse ou une cour, partie commune dont le lot a parfois la jouissance privative, le locataire a installé un spa de plusieurs centaines de litres. Le syndic exige son retrait et réserve les droits de la copropriété.

Qualification juridique

Les travaux et installations affectant les parties communes supposent une autorisation de l’assemblée générale (article 25 b) de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965). Le droit de jouissance privative d’une terrasse n’autorise pas à y édifier des installations. Le locataire doit respecter le règlement de copropriété et ne peut transformer les lieux sans accord écrit (article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989).

Stratégie conseillée

Agir avant que le syndicat ne vous assigne. Transmettre au locataire la mise en demeure du syndic et l’extrait du règlement. Faire constater l’installation et, si possible, obtenir un avis technique sur la surcharge et l’étanchéité. En cas de dégât, le syndicat se retournera contre vous ; vous devrez alors exercer votre recours contre le locataire et son assureur.

Procédure adaptée

1. Constat de l’installation ; déclaration à l’assureur.
2. Mise en demeure du locataire de déposer le spa sous huitaine.
3. Référé : dépose sous astreinte.
4. Recours contre le locataire pour toute somme réclamée par la copropriété ; résiliation judiciaire en cas de refus persistant.

Textes et jurisprudence

- Articles 9 et 25 b) de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ; article 7 b) et f) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Article 835 du Code de procédure civile.

Conseil DZ AVOCATS. Écrivez au syndic le jour même pour l’informer de la mise en demeure adressée au locataire. Devant le juge, le copropriétaire qui a réagi immédiatement est traité très différemment de celui qui a laissé faire.

67. Utilisation abusive de l’ascenseur pour transport commercial

La question du bailleur. *Mon locataire utilise l’ascenseur pour transporter des marchandises en quantité : que puis-je faire ?*

Réponse courte. L’usage intensif de l’ascenseur à des fins commerciales révèle presque toujours une activité professionnelle dans le logement, contraire à sa destination. Rappelez au locataire le règlement de copropriété, faites constater les faits et les dégradations, et, si l’activité se confirme, demandez la résiliation judiciaire du bail.

Contexte

Palettes, cartons et diables se succèdent dans l’ascenseur, plusieurs fois par jour. La cabine est dégradée, les pannes se multiplient, les copropriétaires se plaignent et le syndic réclame au bailleur le coût des réparations.

Qualification juridique

Le locataire doit s’abstenir de tout comportement portant atteinte aux équipements collectifs utilisés par les résidents (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989) et respecter le règlement de copropriété. Il répond des dégradations qu’il cause. Si le logement sert à une activité commerciale, c’est en outre sa destination d’habitation qui est méconnue (article 1729 du Code civil).

Stratégie conseillée

Remonter à la cause. Le transport de marchandises n’est que le symptôme : identifier l’activité exercée, par les registres publics et les annonces en ligne. Demander au syndic les rapports de l’ascensoriste établissant le lien entre les pannes et la surcharge. Réclamer au locataire les sommes que la copropriété vous impute.

Procédure adaptée

1. Demande au syndic des rapports d’intervention de l’ascensoriste et des images de vidéosurveillance éventuelles.
2. Constat par commissaire de justice des livraisons.
3. Mise en demeure de cesser et de rembourser les réparations.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail pour activité commerciale et atteinte aux équipements collectifs.

Textes et jurisprudence

- Article 7 b) et c) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1729 du Code civil ; loi n°65-557 du 10 juillet 1965.
- Résiliation prononcée contre un locataire ayant dégradé les parties et équipements communs (*CA Caen, 20 juin 2019, n°17/01104*).

Conseil DZ AVOCATS. Ne payez pas la facture du syndic sans réserve. Réglez-la « sous réserve de recours contre le locataire » et demandez les justificatifs : vous en aurez besoin pour vous faire rembourser.

68. Départ à l'étranger en laissant les lieux occupés illégalement

La question du bailleur. *Mon locataire est parti vivre à l'étranger en laissant le logement à des tiers : comment le récupérer ?*

Réponse courte. Les occupants n'ont aucun droit sur le logement, sauf s'il s'agit de proches du locataire qui vivaient avec lui depuis au moins un an. Faites établir qui occupe les lieux, puis assignez le locataire à sa dernière adresse connue ainsi que tous occupants, pour faire constater la résiliation du bail et ordonner l'expulsion.

Contexte

Le locataire a quitté la France sans donner congé. Le logement est occupé par des personnes qui disent le « garder », parfois moyennant paiement. Les loyers arrivent irrégulièrement, ou plus du tout.

Qualification juridique

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le bail ne continue qu'au profit du conjoint, du partenaire de PACS, ou des descendants, ascendants, concubin notoire et personnes à charge qui vivaient avec lui depuis au moins un an. À défaut, il est résilié de plein droit (article 14 de la loi du 6 juillet 1989). La mise à disposition du logement à des tiers est une sous-location ou une cession interdite (article 8).

Stratégie conseillée

Commencer par une sommation interpellative : identité des occupants, date d'arrivée, lien avec le locataire, sommes versées. Leurs réponses orientent le fondement de l'action. La procédure d'abandon de l'article 14-1 n'est pas adaptée, puisque le logement est occupé. L'assignation du locataire parti sans laisser d'adresse est délivrée selon la procédure de recherches infructueuses.

Procédure adaptée

1. Sommation interpellative aux occupants par commissaire de justice.
2. Commandement de payer si des loyers sont dus.
3. Assignation du locataire, à sa dernière adresse connue, et de tous occupants : résiliation, expulsion, indemnité d'occupation.
4. Signification et exécution du jugement.

Textes et jurisprudence

- Articles 8 et 14 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Article 659 du Code de procédure civile (signification à une personne sans domicile ni résidence connus).

Conseil DZ AVOCATS. Si l'un des occupants est un proche qui remplit les conditions légales, le bail se poursuit à son profit et vous avez un nouveau locataire. Vérifiez ce point avant d'engager des frais : il change entièrement la stratégie.

69. Installation de caméras dans les parties communes

La question du bailleur. *Mon locataire a posé des caméras dans les parties communes de l'immeuble : en a-t-il le droit ?*

Réponse courte. Non. Seule l'assemblée générale des copropriétaires peut décider d'installer une vidéosurveillance dans les parties communes. Un occupant ne peut filmer que l'intérieur de son logement. Mettez le locataire en demeure de retirer ses caméras ; à défaut, le retrait peut être ordonné en référé, à votre demande ou à celle du syndicat.

Contexte

Le locataire a fixé une ou plusieurs caméras sur le palier, dans le hall ou le parking, en perçant les murs communs. Il invoque des vols ou des dégradations. Les autres résidents refusent d'être filmés.

Qualification juridique

Les parties communes sont la propriété indivise des copropriétaires ; toute installation qui les affecte suppose une décision de l'assemblée générale (article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965). La captation de l'image des résidents sans leur consentement porte atteinte à leur vie privée (article 9 du Code civil). Le locataire doit respecter le règlement de copropriété et user paisiblement des lieux (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989).

Stratégie conseillée

Répondre à la préoccupation de sécurité tout en faisant cesser l'atteinte. Rappeler au locataire qu'il peut installer un judas numérique tourné vers sa seule porte, déposer plainte ou demander au syndic d'inscrire la question à l'ordre du jour. Faire constater les caméras et leurs percements, puis exiger le retrait et la remise en état.

Procédure adaptée

1. Constat des caméras, de leur orientation et des percements.
2. Mise en demeure de retrait et de remise en état des parties communes.
3. Information du syndic.
4. Référé : retrait sous astreinte ; résiliation judiciaire si le trouble persiste malgré la décision.

Textes et jurisprudence

- Article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ; article 9 du Code civil ; articles 6-1 et 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Article 835 du Code de procédure civile (trouble manifestement illicite).

Conseil DZ AVOCATS. Ne faites pas arracher les caméras par le gardien ou par un tiers : ce serait une voie de fait. Le référé est rapide et aboutit presque toujours lorsque l'installation est constatée.

70. Attaques judiciaires systématiques contre le bailleur

La question du bailleur. *Mon locataire multiplie les procédures contre moi : puis-je résilier le bail pour ce motif ?*

Réponse courte. Non. Saisir la justice est un droit, et l'exercer ne constitue pas un manquement au bail. Vous pouvez en revanche obtenir réparation si les actions sont abusives, et faire sanctionner leur auteur par une amende civile. La résiliation ne peut reposer que sur un manquement distinct aux obligations du locataire.

Contexte

Demandes de travaux, contestation des charges, action en réduction de loyer, plaintes : le locataire engage procédure sur procédure, perd le plus souvent, et recommence. Le bailleur s'épuise en frais de défense.

Qualification juridique

Le droit d'agir en justice ne dégénère en abus qu'en cas de faute. Celui qui agit de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages et intérêts (article 32-1 du Code de procédure civile ; article 1240 du Code civil). Le congé du bailleur doit reposer sur un motif légitime et sérieux (article 15 I de la loi du 6 juillet 1989).

Stratégie conseillée

Répondre à chaque procédure sur le fond, sans en négliger aucune : c'est en gagnant que vous établirez leur caractère abusif. Demander systématiquement une indemnité au titre des frais de procédure et, lorsque l'abus est caractérisé, des dommages et intérêts. Vérifier en parallèle que vos propres obligations sont irréprochables. Un congé motivé par les seules procédures du locataire serait fragile.

Procédure adaptée

1. Défense au fond dans chaque instance, avec demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.
2. Demande reconventionnelle de dommages et intérêts pour procédure abusive et d'amende civile.
3. Exécution des condamnations obtenues.
4. À l'échéance du bail : congé seulement s'il existe un motif réel et autonome.

Textes et jurisprudence

- Article 32-1 du Code de procédure civile ; article 1240 du Code civil ; article 15 I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Conseil DZ AVOCATS. Un locataire procédurier scrute chaque faille. Régularisez vos charges, délivrez vos quittances, réalisez les travaux qui vous incombent. Le meilleur moyen de tarir les procédures est de ne laisser aucune prise.

71. Non-réparation des dégâts causés par l'occupant lui-même

La question du bailleur. *Mon locataire refuse de réparer les dégâts qu'il a causés : comment l'y obliger ?*

Réponse courte. Mettez-le en demeure de réparer dans un délai précis. S'il ne s'exécute pas, vous pouvez faire réaliser les travaux à ses frais, après autorisation du juge si l'accès vous est refusé, ou attendre l'état des lieux de sortie pour imputer le coût sur le dépôt de garantie. La résiliation n'est possible que pour des dégradations graves.

Contexte

Porte enfoncée, vitre brisée, sol brûlé, sanitaire fêlé : le locataire reconnaît ou non être à l'origine des dégâts, mais ne répare rien. Le désordre s'aggrave ou gêne les voisins.

Qualification juridique

Le locataire répond des dégradations survenues pendant le bail (article 7 c) de la loi du 6 juillet 1989) et prend à sa charge l'entretien courant et les réparations locatives (article 7 d)). Après mise en demeure, le créancier d'une obligation inexécutée peut la faire exécuter lui-même dans un délai et à un coût raisonnables, et en demander le remboursement (article 1222 du Code civil).

Stratégie conseillée

Hiérarchiser. Les dégâts qui menacent le logement ou les tiers (fuite, fenêtre, serrure) appellent une intervention rapide, au besoin autorisée en référé. Les dégâts esthétiques peuvent attendre la sortie : la comparaison des états des lieux et des devis suffira. Dans tous les cas, faire constater l'état actuel et conserver devis et factures.

Procédure adaptée

1. Constat ou photographies datées ; devis de réparation.
2. Mise en demeure de réparer sous un délai précis.
3. À défaut : travaux réalisés aux frais du locataire, avec autorisation du juge des référés si nécessaire.
4. Action en remboursement, ou imputation sur le dépôt de garantie à la sortie ; résiliation judiciaire en cas de dégradations graves.

Textes et jurisprudence

- Article 7 c) et d) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 1222 et 1732 du Code civil ; décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Résiliation du bail aux torts de locataires ayant contribué à la dégradation du bien loué sans en aviser le bailleur (*CA Bordeaux, 15 mai 2018, n°17/01049*).

Conseil DZ AVOCATS. Le dépôt de garantie couvre rarement des dégradations sérieuses. N'attendez pas la fin du bail lorsque le coût prévisible le dépasse : agissez en cours de bail, tant que le locataire est identifiable et solvable.

72. Retards chroniques de paiement malgré promesses

La question du bailleur. *Mon locataire paie toujours en retard, sans jamais accumuler de dette importante : puis-je mettre fin au bail ?*

Réponse courte. Oui, mais pas par la clause résolutoire, que le locataire neutralise en payant dans le délai du commandement. Deux voies existent : la résiliation judiciaire, si les retards sont anciens, répétés et documentés, ou le congé pour motif légitime et sérieux délivré six mois avant le terme. Dans les deux cas, la preuve de la répétition est décisive.

Contexte

Le loyer arrive avec trois semaines, parfois deux mois de retard. Chaque relance est suivie d'une promesse, puis d'un paiement partiel. Plusieurs commandements ont été délivrés et régularisés in extremis.

Qualification juridique

Le loyer doit être payé aux termes convenus (article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989). Le paiement dans le délai du commandement empêche la clause résolutoire de jouer (article 24 I). L'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations constitue en revanche un motif légitime et sérieux de congé (article 15 I) et peut fonder une résiliation judiciaire si elle est suffisamment grave.

Stratégie conseillée

Bâtir un historique précis : tableau des dates d'exigibilité et de paiement sur deux ou trois ans, copies des relances et des commandements successifs. Le juge apprécie la situation au jour où il statue : si le locataire est à jour à l'audience, la résiliation devient incertaine. Le congé pour motif légitime et sérieux, moins aléatoire, est souvent préférable.

Procédure adaptée

1. Tableau chronologique des paiements et des relances.
2. Commandement de payer à chaque impayé constitué, pour dater les incidents.
3. Congé pour motif légitime et sérieux par commissaire de justice, six mois avant le terme, exposant précisément les retards.
4. Ou assignation en résiliation judiciaire si les retards sont graves et persistants.

Textes et jurisprudence

- Articles 7 a), 15 I et 24 I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Lorsque le locataire s'est acquitté des loyers et charges échus avant l'instance d'appel, la demande d'expulsion du bailleur a été rejetée (*CA Caen, 24 mai 2018, n°16/01914*).

Conseil DZ AVOCATS. Chaque commandement payé in extremis vous coûte des frais, mais constitue une preuve. Ce sont ces actes accumulés qui donneront du poids à votre congé. Notez l'échéance de votre bail : le congé doit partir à temps.

73. Occupation après divorce sans droit pour le conjoint

La question du bailleur. *Le divorce a attribué le bail à mon locataire, qui est parti, et son ex-conjoint occupe toujours le logement : puis-je l'expulser ?*

Réponse courte. Oui. Une fois le divorce prononcé et transcrit, l'époux auquel le bail n'a pas été attribué n'a plus aucun droit sur le logement. Si l'attributaire a donné congé ou abandonné les lieux, l'ex-conjoint resté sur place est occupant sans droit ni titre. Vous pouvez demander son expulsion au juge des contentieux de la protection.

Contexte

Le jugement de divorce attribue le droit au bail à l'un des époux. Celui-ci donne congé et déménage. L'autre, qui n'a jamais quitté les lieux, s'y maintient, paie ou non une somme mensuelle, et soutient qu'il est chez lui.

Qualification juridique

Le droit au bail du logement familial appartient aux deux époux jusqu'au divorce ; le juge l'attribue alors à l'un d'eux, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause (article 1751 du Code civil). L'époux non attributaire perd tout titre. Le concubin, lui, n'a jamais de droit propre sur le bail, sauf transfert en cas d'abandon du domicile ou de décès s'il vivait dans les lieux depuis au moins un an (article 14 de la loi du 6 juillet 1989).

Stratégie conseillée

Obtenir le jugement de divorce et vérifier trois dates : celle de l'attribution du bail, celle de la transcription du divorce, celle de l'effet du congé. Jusqu'à la transcription, les deux époux restent tenus solidairement du loyer. Ensuite, réclamer à l'occupant une indemnité d'occupation et lui notifier que les sommes reçues ne valent pas bail.

Procédure adaptée

1. Demande du jugement de divorce et de la justification de sa transcription.
2. Sommation de quitter les lieux à l'ex-conjoint non attributaire.
3. Assignation en expulsion d'un occupant sans droit ni titre et en paiement d'une indemnité d'occupation.
4. Recouvrement de l'arriéré contre les deux ex-époux pour la période antérieure à la transcription.

Textes et jurisprudence

- Articles 220 et 1751 du Code civil ; article 14 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- L'expulsion est la seule mesure permettant au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé sans titre (*Cass., civ. 3ème, 4 juillet 2019, n°18-17.119*).

Conseil DZ AVOCATS. Si l'ex-conjoint est solvable et souhaite rester, la meilleure issue est parfois un nouveau bail à son nom, avec un dossier complet. Posez-vous la question avant d'engager une expulsion qui laissera le logement vide plusieurs mois.

74. Intervention des forces de l’ordre à répétition

La question du bailleur. *La police intervient sans cesse chez mon locataire : cela suffit-il pour résilier le bail ?*

Réponse courte. Pas en soi. Ce ne sont pas les interventions qui comptent, mais les faits qui les provoquent. Si elles révèlent des troubles répétés (bagarres, tapage, violences, trafic), elles constituent une preuve précieuse à l’appui d’une demande de résiliation judiciaire. Encore faut-il obtenir les éléments et les relier à votre locataire.

Contexte

Les voisins signalent des interventions de police ou de gendarmerie plusieurs fois par mois, parfois de nuit. Le bailleur n’en connaît ni les motifs ni les suites, et le syndic lui demande d’agir.

Qualification juridique

Le locataire doit user paisiblement des locaux et s’abstenir de tout comportement portant atteinte à la sécurité des personnes dans l’immeuble (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989). La charge de la preuve du trouble pèse sur le bailleur. Le juge peut ordonner à un tiers la production de pièces qu’il détient (articles 138 et suivants du Code de procédure civile).

Stratégie conseillée

Transformer un constat vague en dossier précis. Demander aux voisins qui ont appelé la police d’attester des faits et de leurs dates. Écrire au commissariat pour signaler la situation en votre qualité de propriétaire. En cours de procédure, demander au juge d’ordonner la communication des mains courantes et procès-verbaux d’intervention. Vérifier que le locataire est l’auteur des troubles, et non la victime : des interventions pour violences subies ne lui sont pas imputables.

Procédure adaptée

1. Recueil d’attestations datées des voisins et du gardien.
2. Courrier au commissariat et au syndic ; mise en demeure du locataire.
3. Assignation en résiliation judiciaire du bail, avec demande de production des pièces détenues par les services de police.
4. Jugement et exécution.

Textes et jurisprudence

- Article 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 138 à 142 du Code de procédure civile.
- Résiliation et expulsion prononcées contre un locataire au comportement quotidien et violent, sur la foi de témoignages (*CA Versailles, 3 mars 2020, n°19/05828*).

Conseil DZ AVOCATS. Soyez attentif au cas des violences conjugales. La victime, souvent locataire en titre, ne doit pas être sanctionnée pour les faits qu’elle subit. Une action mal ciblée serait rejetée et vous desservirait.

75. Faux justificatifs fournis à la CAF

La question du bailleur. *Je découvre que mon locataire a fourni de fausses déclarations à la CAF : cela me permet-il de résilier le bail ?*

Réponse courte. Non. La fraude aux prestations concerne la caisse, non le bail : elle n'est pas un manquement aux obligations du locataire envers vous. Elle vous expose toutefois à un risque d'impayé si l'aide est supprimée. Ne vous rendez jamais complice, par exemple en signant une attestation de loyer inexacte.

Contexte

Le bailleur apprend que le locataire a dissimulé des revenus, un conjoint ou une sous-location pour percevoir une aide au logement plus élevée, ou la caisse lui demande de confirmer des informations qui se révèlent fausses.

Qualification juridique

Les obligations du locataire envers le bailleur sont énumérées par l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 ; la sincérité de ses déclarations aux organismes sociaux n'en fait pas partie. Les fausses déclarations pour obtenir une prestation sont pénalement réprimées (article 441-6 du Code pénal). Si les mêmes faux ont servi à obtenir le logement, il s'agit en revanche d'un dol.

Stratégie conseillée

Rester à sa place de bailleur. Répondre exactement aux demandes de la caisse : montant du loyer, identité du locataire, situation des paiements. Anticiper les conséquences financières : en cas de suppression de l'aide et de récupération des sommes indûment versées, le locataire aura plus de difficulté à payer. Suivre les règlements de près et réagir au premier impayé.

Procédure adaptée

1. Réponse exacte et écrite aux demandes de la caisse.
2. Refus de toute attestation de complaisance.
3. Surveillance des paiements ; commandement de payer dès le premier impayé.
4. Si le dossier de location lui-même reposait sur des faux : action en nullité du bail pour dol.

Textes et jurisprudence

- Article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 441-6 du Code pénal ; article 1137 du Code civil.

Conseil DZ AVOCATS. Lorsque l'aide vous est versée directement, vérifiez que le montant du loyer déclaré à la caisse est bien celui du bail. Une attestation de loyer inexacte signée par le bailleur l'expose personnellement.

76. Refus d’appliquer une régularisation légale des charges

La question du bailleur. *Mon locataire refuse de payer la régularisation annuelle des charges : comment l’obtenir ?*

Réponse courte. La régularisation est due si elle est justifiée et réclamée dans les trois ans. Adressez le décompte par nature de charges, tenez les justificatifs à disposition, puis mettez en demeure. À défaut de paiement, la somme peut être incluse dans un commandement de payer visant la clause résolutoire, puisque celle-ci couvre aussi les charges.

Contexte

Après la reddition des comptes de la copropriété, le bailleur réclame un complément de charges. Le locataire conteste le montant, juge la demande tardive ou refuse simplement de payer, tout en réglant son loyer courant.

Qualification juridique

Les provisions pour charges font l’objet d’une régularisation annuelle. Un mois avant, le bailleur communique le décompte par nature de charges et, en immeuble collectif, le mode de répartition ; les pièces justificatives sont tenues à la disposition du locataire pendant six mois (article 23 de la loi du 6 juillet 1989). L’action se prescrit par trois ans (article 7-1). Lorsque la régularisation est réclamée tardivement, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois.

Stratégie conseillée

Présenter une demande irréprochable. Vérifier que chaque dépense figure dans la liste réglementaire, que la répartition est conforme au règlement de copropriété et que le rappel ne porte pas sur une période prescrite. Proposer spontanément l’étalement lorsque la régularisation est tardive ou importante : un juge l’accordera de toute façon.

Procédure adaptée

1. Envoi du décompte détaillé et du mode de répartition.
2. Mise à disposition des justificatifs : relevé du syndic, factures, contrats.
3. Mise en demeure de payer, avec proposition d’échéancier le cas échéant.
4. Commandement de payer, puis assignation devant le juge des contentieux de la protection.

Textes et jurisprudence

- Articles 7-1, 23 et 24 I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; décret n°87-713 du 26 août 1987.
- Le défaut de régularisation annuelle des charges ne dispense pas le locataire de payer son loyer (*CA Grenoble, 10 février 2015, n°14/02788*).

Conseil DZ AVOCATS. Régularisez chaque année, sans exception. Trois années réclamées d’un coup provoquent presque toujours un contentieux ; une régularisation annuelle de quelques dizaines d’euros n’en provoque jamais.

77. Tentative de forcer un renouvellement de bail par chantage

La question du bailleur. *Mon locataire me menace de dénonciations si je maintiens mon congé : dois-je céder ?*

Réponse courte. Non. Votre congé, s'il est régulier, produit ses effets quelles que soient les menaces. Un accord obtenu sous la contrainte serait nul, et le chantage est un délit. Conservez les preuves, ne répondez que par écrit et poursuivez la procédure. Vérifiez seulement que les reproches invoqués ne recouvrent pas un manquement réel de votre part.

Contexte

Après réception du congé, le locataire menace de signaler le logement comme indécent, de saisir l'administration fiscale ou de porter plainte, à moins que le bailleur ne renonce à son congé ou ne lui verse une somme d'argent.

Qualification juridique

Le consentement obtenu par la violence, c'est-à-dire sous la pression d'une contrainte inspirant la crainte d'un mal considérable, est vicié (articles 1140 et suivants du Code civil). Le fait d'obtenir un engagement ou une renonciation en menaçant de révéler des faits de nature à porter atteinte à l'honneur ou à la considération constitue un chantage (article 312-10 du Code pénal).

Stratégie conseillée

Séparer la menace de son objet. Si le logement présente réellement un défaut, corrigez-le sans délai : vous retirez au locataire son levier et vous vous protégez. Si les reproches sont infondés, ne négociez pas sous la pression. Conserver messages, courriels et enregistrements de messagerie, et faire constater les plus explicites. Laisser le congé suivre son cours.

Procédure adaptée

1. Conservation et constat des menaces écrites.
2. Vérification de la conformité du logement et correction des éventuels défauts.
3. Réponse écrite et factuelle, par votre avocat de préférence.
4. Dépôt de plainte si les menaces sont caractérisées ; à l'échéance, assignation en validation du congé et expulsion.

Textes et jurisprudence

- Articles 1140 à 1143 du Code civil ; article 312-10 du Code pénal.
- Article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Conseil DZ AVOCATS. Ne répondez jamais à chaud ni par téléphone. Un échange oral se retourne facilement contre vous ; un courrier d'avocat mesuré clôt le plus souvent l'épisode.

78. Revente du mobilier appartenant au bailleur

La question du bailleur. *Mon locataire a vendu les meubles de mon logement meublé : quels sont mes recours ?*

Réponse courte. Le mobilier d'un meublé vous appartient et doit vous être restitué. Sa revente est un abus de confiance. Faites constater les manques par comparaison avec l'inventaire, déposez plainte, réclamez la valeur de remplacement et demandez la résiliation judiciaire du bail.

Contexte

Lors d'une visite ou d'un constat, le bailleur découvre que le canapé, le lit, l'électroménager ou la télévision fournis avec le logement ont disparu. Le locataire reconnaît les avoir vendus ou prétend qu'ils étaient hors d'usage.

Qualification juridique

Le logement meublé est loué avec un mobilier dont la liste est fixée par décret ; un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis à l'entrée et à la sortie (article 25-5 de la loi du 6 juillet 1989). Le locataire répond des pertes survenues pendant le bail (article 7 c)). Le détournement d'un bien remis à charge de le rendre est un abus de confiance (article 314-1 du Code pénal).

Stratégie conseillée

Tout repose sur l'inventaire d'entrée. S'il est détaillé et signé, la preuve est faite. Faire constater l'état actuel du mobilier, chiffrer le remplacement à neuf en tenant compte de la vétusté, et rééquiper le logement si les éléments manquants sont ceux qu'impose la réglementation. Le dépôt de garantie, plafonné à deux mois de loyer en meublé, sera rarement suffisant.

Procédure adaptée

1. Constat par commissaire de justice et comparaison avec l'inventaire.
2. Dépôt de plainte pour abus de confiance.
3. Mise en demeure de restituer ou de payer la valeur des biens.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail, expulsion et dommages et intérêts.

Textes et jurisprudence

- Articles 7 c), 25-5 et 25-6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 (liste du mobilier) ; article 314-1 du Code pénal.

Conseil DZ AVOCATS. Photographiez chaque meuble à l'entrée et joignez les factures à l'inventaire. En cas de disparition, la discussion ne porte plus que sur le montant.

79. Entrave à la visite de relocation prévue

La question du bailleur. *Mon locataire sur le départ refuse les visites pour relouer ou vendre : puis-je l'y contraindre ?*

Réponse courte. Oui, si le bail le prévoit. La clause de visite est valable dans la limite de deux heures par jour ouvrable ; au-delà, ou les jours fériés, elle est réputée non écrite. En cas de refus, mettez le locataire en demeure, puis demandez au juge des référés une injonction sous astreinte et l'indemnisation de votre préjudice.

Contexte

Le congé est donné, par le locataire ou par le bailleur. Pendant le préavis, le locataire annule les rendez-vous, n'ouvre pas aux candidats ou impose des créneaux impraticables. Le logement risque de rester vide après son départ.

Qualification juridique

La loi ne crée pas elle-même de droit de visite : celui-ci résulte du bail. Est réputée non écrite la clause qui oblige le locataire à laisser visiter le logement les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables (article 4 a) de la loi du 6 juillet 1989). Dans ces limites, la clause s'impose et son inexécution engage la responsabilité du locataire.

Stratégie conseillée

Vérifier la clause du bail et s'y tenir strictement. Proposer par écrit des créneaux raisonnables et groupés. Formaliser chaque refus. Le préjudice indemnisable est la perte de loyers liée au retard de relocation ou l'échec d'une vente ; il doit être prouvé. À défaut de clause, seule la négociation est possible.

Procédure adaptée

1. Proposition écrite de créneaux conformes à la clause.
2. Mise en demeure de laisser visiter.
3. Procès-verbal de carence dressé par commissaire de justice.
4. Référé : injonction sous astreinte ; demande de dommages et intérêts pour la vacance subie.

Textes et jurisprudence

- Article 4 a) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 1103 et 1231-1 du Code civil.

Conseil DZ AVOCATS. Assurez-vous que vos baux contiennent une clause de visite conforme. Sans elle, vous dépendez entièrement de la bonne volonté d'un locataire qui s'en va.

80. Logement laissé à l'abandon avec détérioration avancée

La question du bailleur. *Mon locataire n'entretient plus du tout le logement, qui se dégrade gravement : puis-je résilier le bail ?*

Réponse courte. Oui, si le défaut d'entretien est grave et que vous le prouvez. Le locataire doit entretenir le logement et répond des dégradations. Faites établir un constat détaillé, comparez-le à l'état des lieux d'entrée, mettez le locataire en demeure, puis demandez la résiliation judiciaire du bail et la réparation de votre préjudice.

Contexte

Jardin en friche, canalisations gelées faute de chauffage, moisissures par absence d'aération, équipements hors d'usage : le logement se délabre. Le locataire, présent ou souvent absent, ne réagit à aucun courrier.

Qualification juridique

Le locataire prend à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements ainsi que les réparations locatives (article 7 d) de la loi du 6 juillet 1989) et répond des dégradations (article 7 c)). Seul un manquement suffisamment grave, survenu après son entrée dans les lieux et ne relevant pas de l'usure normale, justifie la résiliation.

Stratégie conseillée

Écarter d'abord ce qui vous incombe : vétusté, vice de construction, gros travaux. Sur le reste, documenter l'évolution : état des lieux d'entrée, constat actuel, photographies datées, devis. Si le locataire ne vit plus sur place et ne paie plus, la procédure d'abandon de logement est plus rapide. Dans l'urgence, demander en référé l'autorisation de réaliser des travaux conservatoires.

Procédure adaptée

1. Constat par commissaire de justice, au besoin après autorisation du juge.
2. Mise en demeure d'entretenir et de réparer.
3. Référé pour les mesures conservatoires urgentes.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail, expulsion et indemnisation des remises en état.

Textes et jurisprudence

- Article 7 c) et d) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; décret n°87-712 du 26 août 1987.
- Le bailleur qui ne produit pas d'états des lieux ne prouve pas l'imputabilité des dégradations au locataire (*CA Versailles, 26 juin 2018, n°16/08923*).
- La résiliation est prononcée lorsque le défaut d'entretien grave est établi par constat (*CA Aix-en-Provence, 19 décembre 2019, n°17/19208*).

Conseil DZ AVOCATS. Les juges cherchent d'abord une solution autre que l'expulsion : remise en état, indemnité. Présentez un chiffrage précis de vos demandes subsidiaires ; vous obtiendrez au moins la réparation.

81. Usage du logement comme local politique militant

La question du bailleur. *Mon locataire utilise le logement pour son activité politique militante : puis-je m'y opposer ?*

Réponse courte. Pas sur le principe. La clause qui interdit au locataire une activité politique, syndicale ou associative est réputée non écrite. Vous ne pouvez agir que si le logement est transformé en permanence ouverte au public, en méconnaissance de sa destination d'habitation, ou si l'activité trouble la tranquillité de l'immeuble.

Contexte

Réunions fréquentes, stockage de tracts et de matériel, affiches aux fenêtres, permanence annoncée publiquement à l'adresse du logement : les voisins se plaignent des allées et venues et de l'image donnée à l'immeuble.

Qualification juridique

Est réputée non écrite la clause qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle (article 4 j) de la loi du 6 juillet 1989). Le locataire doit néanmoins user paisiblement des lieux suivant leur destination d'habitation (article 7 b)) ; l'emploi du logement à un autre usage peut justifier la résiliation (article 1729 du Code civil).

Stratégie conseillée

Ne jamais fonder une démarche sur les opinions du locataire. Les seuls griefs recevables sont objectifs : accueil régulier du public, changement de destination, nuisances, atteinte au règlement de copropriété, par exemple pour l'affichage en façade. Les documenter par constat et attestations. S'il ne s'agit que de réunions privées sans trouble, il n'y a rien à faire.

Procédure adaptée

1. Constat de la fréquentation et de l'utilisation des lieux.
2. Vérification du règlement de copropriété.
3. Mise en demeure limitée aux troubles et au respect de la destination.
4. Assignation en résiliation judiciaire seulement si le logement a perdu son usage d'habitation ou si les troubles sont graves.

Textes et jurisprudence

- Articles 4 j) et 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 1728 et 1729 du Code civil.

Conseil DZ AVOCATS. Une action perçue comme une sanction des opinions du locataire échouera et vous exposera à une demande de dommages et intérêts. Si les troubles sont réels, laissez les faits parler ; sinon, abstenez-vous.

82. Perçage de murs porteurs sans étude préalable

La question du bailleur. *Mon locataire perce des ouvertures dans des murs porteurs sans aucune étude : comment l'arrêter ?*

Réponse courte. En urgence. Faites constater les travaux, mettez le locataire en demeure de les cesser immédiatement et saisissez le juge des référés pour obtenir l'arrêt du chantier et une expertise. La loi vous permet d'exiger la remise en état immédiate aux frais du locataire lorsque la sécurité du local est en jeu.

Contexte

Le locataire a entrepris d'ouvrir une baie, de créer un passage ou de faire passer des gaines dans des murs de structure, sans autorisation, sans bureau d'études et parfois sans entreprise déclarée. Le chantier est en cours.

Qualification juridique

Le locataire ne peut transformer les locaux sans l'accord écrit du propriétaire ; le bailleur peut exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril la sécurité du local (article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989). En copropriété, les murs porteurs sont des parties communes : leur atteinte requiert une autorisation de l'assemblée générale.

Stratégie conseillée

Stopper avant de réparer. Le référé permet d'obtenir en quelques jours l'interdiction de poursuivre les travaux et la désignation d'un expert qui dira si l'immeuble est en danger et quelles reprises s'imposent. Prévenir immédiatement le syndic et l'assureur. La résiliation et l'indemnisation viendront ensuite, sur la base du rapport d'expertise.

Procédure adaptée

1. Constat par commissaire de justice ; alerte du syndic et de l'assureur.
2. Mise en demeure de cesser immédiatement les travaux.
3. Référé : arrêt du chantier, mesures de confortement, expertise judiciaire.
4. Au fond : résiliation judiciaire du bail, expulsion, coût des reprises et dommages et intérêts.

Textes et jurisprudence

- Article 7 f) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 145 et 835 du Code de procédure civile.
- Article 25 b) de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Conseil DZ AVOCATS. Si vous constatez des fissures ou un affaissement, appelez aussi la mairie : le maire dispose de pouvoirs de police en cas de péril. La sécurité des occupants prime sur le débat contractuel.

83. Locataire en procédure collective personnelle (surendettement) sans déclaration

La question du bailleur. *J'apprends que mon locataire a déposé un dossier de surendettement : puis-je encore l'expulser ?*

Réponse courte. Oui, mais la procédure est aménagée. La recevabilité du dossier gèle la dette de loyers antérieure et interdit au locataire de la payer ; les loyers courants restent dus. L'expulsion n'est pas automatiquement suspendue. Si le locataire reprend le paiement du loyer, le juge aligne ses délais sur la procédure de surendettement, et un effacement de la dette suspend la clause résolutoire pendant deux ans.

Contexte

Le bailleur reçoit un courrier de la commission de surendettement, ou découvre à l'audience que son locataire, qui ne lui en avait rien dit, a saisi la Banque de France. Une procédure d'expulsion est parfois déjà en cours.

Qualification juridique

La recevabilité de la demande emporte suspension des procédures d'exécution portant sur les dettes et interdiction de payer les créances antérieures (articles L. 722-2 et L. 722-5 du Code de la consommation). La commission peut demander au juge la suspension des mesures d'expulsion, pour deux ans au plus (articles L. 722-6 à L. 722-9). L'article 24 VI à VIII de la loi du 6 juillet 1989 organise l'articulation avec la clause résolutoire.

Stratégie conseillée

Suivre les deux procédures en parallèle. Devant la commission : vérifier que votre créance est déclarée pour son montant exact et contester dans les délais les mesures qui vous lèsent, notamment un effacement. Devant le juge du bail : faire valoir tout impayé de loyer courant postérieur à la recevabilité, qui fait obstacle aux délais et montre que le maintien dans les lieux n'est pas viable.

Procédure adaptée

1. Vérification de l'état des créances dressé par la commission ; déclaration ou rectification de la vôtre.
2. Contestation, dans le délai indiqué à la notification, des mesures imposées ou du rétablissement personnel.
3. Poursuite de l'instance en résiliation, avec décompte distinguant dette antérieure et loyers courants.
4. En cas de nouvel impayé courant : reprise des effets de la clause résolutoire.

Textes et jurisprudence

- Articles L. 722-2, L. 722-5 et L. 722-6 à L. 722-9 du Code de la consommation.
- Article 24 V à VIII de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Conseil DZ AVOCATS. Le surendettement efface parfois la dette, jamais l'obligation de payer le loyer à venir. Un locataire surendetté qui ne règle pas le loyer courant ne conserve pas son bail : surveillez chaque échéance et signalez tout incident au juge.

84. Activité de revente de marchandises sur place

La question du bailleur. *Mon locataire vend des marchandises depuis l'appartement : est-ce interdit ?*

Réponse courte. Vendre en ligne depuis son domicile, sans stock important ni clients sur place, est toléré. Recevoir des acheteurs, stocker et expédier en quantité transforme en revanche le logement en commerce, ce que la destination d'habitation interdit. Dans ce cas, mettez le locataire en demeure, puis demandez la résiliation judiciaire du bail.

Contexte

Des inconnus défilent pour retirer des commandes, des colis encombrent le palier, une annonce mentionne l'adresse du logement comme point de vente. Le locataire exerce une activité d'achat-revente, déclarée ou non.

Qualification juridique

Le locataire doit user des locaux suivant la destination donnée par le bail (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989). L'emploi de la chose louée à un autre usage permet au bailleur de faire résilier le bail (article 1729 du Code civil). La simple domiciliation d'une entreprise au domicile de l'entrepreneur est en revanche permise par le Code de commerce.

Stratégie conseillée

Mesurer l'ampleur réelle. Trois indices emportent la conviction du juge : la réception de clientèle, le volume de stock et les nuisances pour l'immeuble. Les réunir par constat, captures d'annonces, extrait d'immatriculation et attestations. Si l'activité est discrète et sans trouble, une action serait vouée à l'échec et inutile.

Procédure adaptée

1. Constat des allées et venues et des annonces mentionnant l'adresse.
2. Recherche de l'immatriculation de l'activité.
3. Mise en demeure de cesser la réception de clientèle et le stockage.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail si l'activité se poursuit.

Textes et jurisprudence

- Article 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 1728 et 1729 du Code civil.
- Articles L. 123-10 et L. 123-11-1 du Code de commerce.
- Le locataire est tenu d'user de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bail (*Cass., civ. 3ème, 2 juillet 2014, n°13-18.731*).

Conseil DZ AVOCATS. Le règlement de copropriété est souvent plus strict que le bail. Une clause d'habitation bourgeoise exclusive vous donne un argument supplémentaire, et le syndicat un intérêt à vous soutenir.

85. Logement transformé en pension de famille

La question du bailleur. *Mon locataire héberge des pensionnaires payants dans le logement : puis-je résilier le bail ?*

Réponse courte. Oui. Louer des chambres avec ou sans repas à des tiers est une sous-location interdite, qui devient une activité commerciale lorsqu'elle est habituelle. Faites constater l'occupation, demandez la résiliation judiciaire du bail, l'expulsion de tous les occupants et la restitution des sommes perçues.

Contexte

Le locataire d'un grand appartement ou d'une maison y accueille plusieurs pensionnaires : étudiants, travailleurs de passage, personnes âgées. Chacun paie une chambre, parfois les repas et le ménage. Le locataire en tire un revenu supérieur au loyer.

Qualification juridique

Le locataire ne peut sous-louer sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix, et le loyer de la sous-location ne peut excéder celui qu'il paie (article 8 de la loi du 6 juillet 1989). L'hébergement payant habituel avec services modifie en outre la destination d'habitation du logement (article 7 b) ; article 1729 du Code civil).

Stratégie conseillée

Distinguer l'hébergement gratuit de proches, qui est libre, de l'accueil rémunéré. La preuve de la contrepartie est l'élément clé : annonces, témoignages des pensionnaires, sommation interpellative. Évaluer les revenus tirés de l'activité, qui vous reviennent. Si des personnes vulnérables sont hébergées, signaler la situation aux services compétents avant l'expulsion.

Procédure adaptée

1. Constat des annonces ; sommation interpellative aux occupants sur les conditions de leur hébergement.
2. Mise en demeure du locataire de mettre fin à l'activité.
3. Assignation en résiliation judiciaire du bail, expulsion du locataire et de tous occupants, restitution des sous-loyers.
4. Exécution du jugement.

Textes et jurisprudence

- Articles 7 b) et 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 546, 547 et 1729 du Code civil.
- Les sous-loyers perçus sans autorisation appartiennent par accession au propriétaire (*Cass., civ. 3ème, 12 septembre 2019, n°18-20.727*).

Conseil DZ AVOCATS. Le locataire plaidera l'entraide ou le partage de frais. Ce sont les annonces et les déclarations des pensionnaires eux-mêmes qui établiront le caractère lucratif : faites-les recueillir par commissaire de justice dès le début.

86. Faux congé pour reprise familiale du locataire

La question du bailleur. *Mon locataire prétend que mon congé pour reprise est mensonger et refuse de partir : comment le faire valider ?*

Réponse courte. En prouvant que votre projet de reprise est réel et sérieux. Depuis 2014, c'est au bailleur d'en justifier. Rassemblez les éléments établissant que le bénéficiaire va réellement habiter le logement, puis saisissez le juge en validation du congé et en expulsion. Attention : un congé frauduleux expose à une amende pénale et à des dommages et intérêts.

Contexte

Le bailleur a donné congé pour loger son enfant, son parent ou lui-même. Le locataire soutient que ce motif est un prétexte destiné à relouer plus cher ou à vendre, et se maintient dans les lieux à l'échéance.

Qualification juridique

Le congé pour reprise indique, à peine de nullité, le motif, les nom et adresse du bénéficiaire et la nature de son lien avec le bailleur ; celui-ci justifie du caractère réel et sérieux de sa décision (article 15 I de la loi du 6 juillet 1989). Le juge peut vérifier la réalité du motif. Le congé justifié frauduleusement est puni d'une amende pouvant atteindre 6 000 euros pour une personne physique (article 15 V).

Stratégie conseillée

Constituer le dossier de la reprise comme une démonstration : situation actuelle du bénéficiaire, raison du changement de logement (mutation, études, séparation, retraite), démarches engagées. Plus le projet est concret et daté, moins il est contestable. Après la reprise, le bénéficiaire devra effectivement occuper les lieux : une relocation rapide caractériserait la fraude.

Procédure adaptée

1. Réunion des pièces justifiant le projet du bénéficiaire.
2. Sommation de quitter les lieux à l'échéance du bail.
3. Assignation en validation du congé, expulsion et indemnité d'occupation.
4. Occupation effective du logement par le bénéficiaire après la libération des lieux.

Textes et jurisprudence

- Article 15 I, III et V de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Après un congé délivré dans les formes et délais, le locataire devient occupant sans droit ni titre (*CA Paris, 9 juin 2020, n°19/07675*).

Conseil DZ AVOCATS. La reprise n'est pas un moyen de se séparer d'un locataire indésirable. Si le motif réel est un manquement du locataire, délivrez un congé pour motif légitime et sérieux ou agissez en résiliation : le fondement inexact se paie toujours.

87. Non-respect des engagements amiables actés par écrit

La question du bailleur. *Mon locataire s'était engagé par écrit à partir, à cesser un trouble ou à payer, et ne le fait pas : que vaut cet écrit ?*

Réponse courte. Beaucoup, s'il est précis. Un engagement de quitter les lieux à une date donnée, signé du locataire, vaut congé de sa part : passé cette date, il n'a plus de titre. Un engagement de payer ou de cesser un trouble constitue une reconnaissance des faits, qui facilitera votre action. Pour être exécuté de force, l'accord doit toutefois être homologué par le juge ou repris dans un jugement.

Contexte

Pour éviter un procès, les parties ont signé un accord : départ à une date convenue, arrêt de nuisances, plan de règlement. La date passe, rien ne change. Le locataire soutient que le document ne l'engage pas.

Qualification juridique

Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits (article 1103 du Code civil). Le congé du locataire, donné par lettre recommandée, acte de commissaire de justice ou remise en main propre contre récépissé, le prive de tout titre à l'expiration du préavis (article 15 I de la loi du 6 juillet 1989). La transaction suppose des concessions réciproques et un écrit (article 2044 du Code civil).

Stratégie conseillée

Qualifier l'écrit. S'il contient un engagement de départ donné dans les formes du congé, agir en expulsion d'un occupant sans droit ni titre. S'il s'agit d'un protocole transactionnel, en demander l'homologation pour lui donner force exécutoire. Dans les autres cas, l'utiliser comme preuve à l'appui d'une action classique. À l'avenir, faire homologuer les accords dès leur signature.

Procédure adaptée

1. Analyse de la portée de l'écrit avec votre avocat.
2. Mise en demeure d'exécuter l'engagement.
3. Selon le cas : demande d'homologation, assignation en expulsion après congé du locataire, ou action en résiliation fondée sur les faits reconnus.
4. Exécution de la décision.

Textes et jurisprudence

- Articles 1103, 2044 et 2052 du Code civil ; article 15 I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Conseil DZ AVOCATS. Un accord amiable n'a de valeur que s'il prévoit ce qui se passe quand il n'est pas respecté. Insérez toujours une clause de déchéance et faites-le homologuer : vous disposerez d'un titre exécutoire sans nouveau procès.

88. Dépôt de plainte infondée pour intimidation

La question du bailleur. *Mon locataire a déposé plainte contre moi sans fondement pour me dissuader d'agir : cela bloque-t-il la procédure ?*

Réponse courte. Non. Une plainte ne suspend ni le congé, ni le commandement, ni l'instance en expulsion. Répondez aux convocations, assisté d'un avocat, et poursuivez votre procédure. Si la plainte est classée ou aboutit à une relaxe et que le locataire connaissait la fausseté des faits, vous pourrez agir pour dénonciation calomnieuse.

Contexte

Après un commandement de payer ou un congé, le locataire dépose plainte pour harcèlement, violation de domicile ou menaces. Les faits sont inventés ou grossièrement déformés. Le bailleur est convoqué au commissariat.

Qualification juridique

La dénonciation d'un fait de nature à entraîner des sanctions, que l'on sait totalement ou partiellement inexact, adressée à une autorité ayant le pouvoir d'y donner suite, est une dénonciation calomnieuse (article 226-10 du Code pénal). Sur le plan civil, l'abus du droit d'agir engage la responsabilité de son auteur (article 1240 du Code civil).

Stratégie conseillée

Ne pas se laisser détourner de l'objectif. Poursuivre la procédure civile selon le calendrier prévu, en veillant à un comportement irréprochable : aucune visite impromptue, aucun message vif, tout par écrit ou par commissaire de justice. Préparer votre audition avec votre avocat et apporter les pièces qui contredisent l'accusation. Attendre l'issue pénale avant d'agir en dénonciation calomnieuse.

Procédure adaptée

1. Audition assistée d'un avocat, pièces à l'appui.
2. Poursuite sans interruption de la procédure d'expulsion.
3. Après classement sans suite ou relaxe : plainte pour dénonciation calomnieuse ou action en dommages et intérêts.
4. Production de la décision pénale dans l'instance civile pour établir la mauvaise foi du locataire.

Textes et jurisprudence

- Article 226-10 du Code pénal ; article 1240 du Code civil.
- Article L. 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution (suppression du délai de deux mois en cas de mauvaise foi).

Conseil DZ AVOCATS. La meilleure protection contre une plainte de circonstance est une gestion sans contact direct. Dès que le conflit s'installe, passez exclusivement par votre avocat et par le commissaire de justice.

89. Installation de barres anti-effraction visibles de la rue

La question du bailleur. *Mon locataire a posé des barreaux aux fenêtres, visibles de la rue, sans autorisation : puis-je les faire retirer ?*

Réponse courte. Oui, si la pose modifie l'aspect extérieur de l'immeuble ou porte atteinte au bâti. Ces travaux excèdent le simple aménagement : ils requièrent votre accord écrit, et souvent celui de la copropriété et de la mairie. Exigez la régularisation ou la dépose. Ce n'est pas, sauf refus persistant, un motif d'expulsion.

Contexte

À la suite d'un cambriolage, le locataire a fait sceller des barreaux ou des grilles sur les fenêtres en façade. Le syndic invoque l'atteinte à l'harmonie de l'immeuble ; la mairie s'interroge sur l'absence de déclaration.

Qualification juridique

Le locataire peut aménager le logement, mais non le transformer sans l'accord écrit du bailleur (article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989). Les travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble relèvent de l'assemblée générale des copropriétaires (article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965) et, le cas échéant, d'une déclaration préalable en mairie au titre du Code de l'urbanisme.

Stratégie conseillée

Entendre le besoin de sécurité du locataire et lui proposer une solution conforme : volets, vitrage retardateur d'effraction, grilles d'un modèle agréé par la copropriété. À défaut d'accord, exiger la dépose et le rebouchage des scellements. Vis-à-vis du syndic, justifier par écrit de vos démarches. La remise en état peut aussi être imposée à la sortie.

Procédure adaptée

1. Constat de l'installation et de ses fixations.
2. Vérification du règlement de copropriété et des règles d'urbanisme locales.
3. Proposition de solution conforme, puis mise en demeure de déposer.
4. Référé en cas d'injonction du syndicat ou de la mairie ; à défaut, remise en état exigée au départ du locataire.

Textes et jurisprudence

- Article 7 f) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 25 b) de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.
- Article R. 421-17 du Code de l'urbanisme (travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment).

Conseil DZ AVOCATS. Un locataire cambriolé qui se protège n'est pas un adversaire. Réglez la question par un avenant ou un échange de courriers précisant le modèle autorisé et le sort de l'installation en fin de bail : vous éviterez un contentieux sans intérêt.

90. Appels intempestifs aux secours sans motif

La question du bailleur. *Mon locataire appelle sans cesse les pompiers ou la police sans raison : puis-je agir ?*

Réponse courte. Les fausses alertes sont un délit, que les services concernés peuvent poursuivre. Pour vous, bailleur, elles ne deviennent un motif d'action que si leur répétition trouble réellement la tranquillité de l'immeuble. Ce comportement traduit souvent une fragilité : alertez les services sociaux avant d'envisager une résiliation.

Contexte

Plusieurs fois par semaine, les secours interviennent dans l'immeuble à la demande du locataire : odeur de gaz imaginaire, intrus inexistants, malaises simulés. Les voisins sont réveillés, les portes parfois forcées.

Qualification juridique

Le fait de communiquer une fausse information faisant croire à un sinistre et de nature à provoquer l'intervention inutile des secours est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende (article 322-14 du Code pénal). Le locataire doit user paisiblement des lieux (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989) et répond des dégradations consécutives à ses agissements (article 7 c)).

Stratégie conseillée

Mesurer le trouble et en chercher la cause. Demander au syndic et aux voisins un relevé des interventions. Écrire au locataire, sans agressivité. Si une altération de ses facultés est probable, signaler la situation au centre communal d'action sociale ou au procureur de la République, qui peut provoquer une mesure de protection. La voie contentieuse n'a de sens que si les troubles sont graves, répétés et que rien d'autre n'a fonctionné.

Procédure adaptée

1. Relevé daté des interventions et des dégradations éventuelles.
2. Courrier au locataire, puis mise en demeure.
3. Signalement aux services sociaux ou au procureur en cas de vulnérabilité.
4. En dernier recours : assignation en résiliation judiciaire du bail pour troubles de jouissance, et demande de remboursement des dégâts.

Textes et jurisprudence

- Article 322-14 du Code pénal ; article 7 b) et c) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Conseil DZ AVOCATS. Le juge refusera l'expulsion d'une personne dont la fragilité est apparente si vous n'avez tenté aucune démarche sociale. Ces démarches ne sont pas une perte de temps : elles règlent parfois le problème, et elles conditionnent le succès de l'action.

91. Empilement d’objets dans l’appartement générant un risque incendie

La question du bailleur. *Mon locataire entasse des objets du sol au plafond et l’immeuble craint un incendie : que puis-je faire ?*

Réponse courte. Vous devez agir, car la sécurité de l’immeuble est en jeu. Faites constater la situation, saisissez la mairie, compétente en cas de danger, et demandez au juge des référés d’ordonner le débarras. Si le locataire ne coopère pas, la résiliation judiciaire du bail peut être demandée pour manquement grave à l’obligation d’usage paisible.

Contexte

Journaux, cartons, appareils, sacs : le logement est encombré jusqu’à en obstruer les accès. Les voisins sentent des odeurs, le plancher fléchit, les pompiers alertent sur le risque. Le locataire, souvent isolé, refuse toute aide.

Qualification juridique

Le locataire doit user raisonnablement et paisiblement du logement, sans porter atteinte à la sécurité des personnes (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989 ; article 1728 du Code civil), l’entretenir (article 7 d)) et répond des dégradations (article 7 c)). Le maire peut prescrire les mesures nécessaires en cas de danger pour la sécurité ou la salubrité.

Stratégie conseillée

Traiter le danger avant le contentieux. Signaler par écrit la situation à la mairie et à l’assureur. Solliciter l’intervention des services sociaux : ces accumulations relèvent le plus souvent d’un trouble que la seule contrainte ne résout pas. En parallèle, obtenir en référé l’autorisation de faire constater puis débarrasser, aux frais du locataire. La résiliation vient en dernier lieu, si le logement est de nouveau encombré.

Procédure adaptée

1. Constat depuis le seuil ou sur autorisation du juge ; attestations des voisins et des pompiers.
2. Signalement écrit à la mairie, à l’assureur et aux services sociaux.
3. Mise en demeure de débarrasser sous un délai court.
4. Référé : injonction de débarras sous astreinte et autorisation d’y procéder ; au fond, résiliation judiciaire si le manquement persiste.

Textes et jurisprudence

- Article 7 b), c) et d) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1728 du Code civil ; article 835 du Code de procédure civile.
- Article L. 2212-2 du Code général des collectivités territoriales (pouvoirs de police du maire).

Conseil DZ AVOCATS. Prévenez votre assureur par écrit dès que vous connaissez le risque. En cas de sinistre, la question de savoir ce que le propriétaire savait, et ce qu’il a fait, sera la première posée.

92. Refus d’un locataire de libérer le garage non loué

La question du bailleur. *Mon locataire occupe un garage qui ne figure pas dans son bail et refuse de le libérer : comment le récupérer ?*

Réponse courte. Pour ce garage, il est occupant sans droit ni titre. Mettez-le en demeure de le libérer, puis saisissez le tribunal judiciaire en référé pour obtenir son expulsion du garage et une indemnité d’occupation. S’agissant d’un local non habité, ni la trêve hivernale ni le délai de deux mois ne s’appliquent.

Contexte

Le locataire d’un appartement s’est approprié un box, une cave ou un emplacement de stationnement voisin, qu’il utilise pour son véhicule ou comme débarras. Le bien est vacant, loué à un tiers ou destiné à la vente.

Qualification juridique

Le bail ne confère au locataire aucun droit sur un local qui n’y est pas désigné. L’occupation sans titre constitue un trouble manifestement illicite, que le juge des référés peut faire cesser (article 835 du Code de procédure civile). Les protections attachées à l’expulsion ne concernent que les lieux habités (articles L. 412-1 et L. 412-6 du Code des procédures civiles d’exécution).

Stratégie conseillée

Vérifier le bail et ses annexes : si le garage y est mentionné, même comme accessoire, l’analyse change. Vérifier aussi qu’aucune tolérance ancienne ne puisse être invoquée comme un accord tacite. Puis agir vite : plus l’occupation dure sans protestation, plus le locataire plaidera l’autorisation. Chiffrer l’indemnité d’occupation sur la valeur locative du garage.

Procédure adaptée

1. Vérification de la désignation des lieux loués au bail.
2. Mise en demeure de libérer le garage et de retirer véhicule et effets.
3. Constat de l’occupation par commissaire de justice.
4. Assignation en référé devant le tribunal judiciaire : expulsion, enlèvement des biens, indemnité d’occupation, astreinte.

Textes et jurisprudence

- Article 544 du Code civil ; article 835 du Code de procédure civile.
- Articles L. 411-1, L. 412-1 et L. 412-6 du Code des procédures civiles d’exécution.

Conseil DZ AVOCATS. Ne changez pas vous-même la serrure du garage tant que des biens du locataire s’y trouvent : vous engageriez votre responsabilité pour ces biens. L’ordonnance de référé s’obtient vite et règle aussi leur sort.

93. Pollution olfactive permanente (animaux, moisissure…)

La question du bailleur. *Des odeurs insupportables s'échappent du logement de mon locataire : puis-je l'obliger à y remédier ?*

Réponse courte. Oui, si les odeurs viennent de son fait et excèdent les inconvénients normaux du voisinage. C'est à vous de le prouver. Vérifiez d'abord que la cause n'est pas un défaut du logement lui-même, comme une ventilation défaillante, qui relèverait de vos obligations. Sinon : constat, mise en demeure, puis demande de résiliation judiciaire si le trouble persiste.

Contexte

Urine d'animaux, litières jamais changées, déchets, moisissures : une odeur tenace envahit le palier et les logements voisins. Les plaintes se multiplient auprès du syndic et du bailleur.

Qualification juridique

Le locataire doit user paisiblement des lieux (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989) et les entretenir (article 7 d)). Le bailleur doit, de son côté, délivrer un logement décent, correctement ventilé (article 6), et faire cesser les troubles causés aux tiers par son locataire (article 6-1). L'origine de la nuisance détermine donc qui doit agir.

Stratégie conseillée

Identifier la source avant d'accuser. Une moisissure due à un pont thermique ou à une ventilation hors service engage le bailleur ; une odeur due au défaut d'hygiène ou aux animaux engage le locataire. Faire intervenir un professionnel et le service communal d'hygiène, dont le rapport objectif pallie la difficulté de prouver une odeur. Réunir les attestations de plusieurs voisins.

Procédure adaptée

1. Diagnostic de l'origine : ventilation, humidité du bâti, usage du logement.
2. Rapport du service d'hygiène ; attestations.
3. Mise en demeure du locataire de nettoyer et de faire cesser la nuisance.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail si le trouble, imputable au locataire, persiste.

Textes et jurisprudence

- Articles 6, 6-1 et 7 b) et d) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Il appartient au bailleur d'établir que les nuisances olfactives excèdent le trouble normal de voisinage (*CA Aix-en-Provence, 14 juin 2018, n°16/05345*).

Conseil DZ AVOCATS. Le premier réflexe du juge sera de vérifier l'état de la ventilation. Faites-la contrôler et produisez l'attestation : vous fermez la porte à la défense la plus courante du locataire.

94. Réception de colis suspects entraînant l'intervention des douanes

La question du bailleur. *Les douanes sont intervenues chez mon locataire pour des colis suspects : puis-je résilier le bail ?*

Réponse courte. Pas sur ce seul fondement. Une intervention ou une enquête ne prouve rien, et le locataire est présumé innocent. Si une activité illicite exercée dans le logement est établie, par une condamnation notamment, elle constitue en revanche un manquement grave justifiant la résiliation judiciaire. D'ici là, coopérez avec les autorités et documentez les troubles éventuels.

Contexte

Des agents des douanes ou de la police ont perquisitionné le logement ou intercepté des colis à l'adresse du locataire : contrefaçons, tabac, produits stupéfiants ou médicaments. Les voisins sont inquiets, le syndic interroge le bailleur.

Qualification juridique

Le locataire doit user paisiblement des lieux suivant leur destination (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989). L'utilisation du logement pour une activité illicite caractérise un manquement grave. Mais la charge de la preuve pèse sur le bailleur, et une simple enquête n'établit ni les faits ni leur imputabilité au locataire.

Stratégie conseillée

Distinguer le soupçon de la preuve. Tant que la procédure pénale est en cours, vous n'avez pas accès au dossier. Recueillir ce qui est à votre portée : attestations sur les allées et venues, courriers du syndic, articles de presse. Suivre l'issue de la procédure : un jugement de condamnation, public, vous donnera la preuve des faits et de leur lien avec le logement.

Procédure adaptée

1. Réponse aux demandes des autorités ; aucun contact conflictuel avec le locataire.
2. Recueil d'attestations sur les troubles constatés dans l'immeuble.
3. Suivi de la procédure pénale et demande de copie du jugement.
4. Si l'activité illicite dans les lieux est établie : assignation en résiliation judiciaire du bail et expulsion.

Textes et jurisprudence

- Article 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1729 du Code civil.
- Résiliation en raison de la gravité des troubles liés au trafic de stupéfiants et de l'utilisation de l'appartement pour stocker la drogue et l'argent du trafic (*CA Paris, 31 janvier 2020, n°17/16861*).

Conseil DZ AVOCATS. Agir trop tôt est le risque principal. Une assignation fondée sur une simple perquisition sera rejetée et rendra plus difficile une seconde action. Attendez d'avoir des faits établis.

95. Tentative de requalification frauduleuse du bail en bail mixte

La question du bailleur. *Mon locataire prétend que son bail d'habitation est en réalité un bail mixte pour y exercer sa profession : a-t-il raison ?*

Réponse courte. Non. La destination des lieux est fixée par le contrat : un bail d'habitation ne devient pas mixte par la seule volonté du locataire ou par l'usage qu'il en fait. Opposez-vous par écrit dès que vous en avez connaissance, car une tolérance prolongée pourrait être interprétée comme un accord. Si l'activité se poursuit, demandez la résiliation judiciaire du bail.

Contexte

Le locataire reçoit une clientèle dans le logement et, mis en demeure de cesser, répond que le bail serait « à usage mixte », que le bailleur aurait toujours su, ou que la loi l'y autoriserait.

Qualification juridique

Le contrat fait la loi des parties (article 1103 du Code civil) et le locataire doit user des lieux suivant la destination donnée par le bail (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989). La loi de 1989 régit aussi les locaux à usage mixte professionnel et d'habitation, mais seulement lorsque cet usage a été convenu (article 2). Dans certaines communes, l'exercice d'une activité dans un logement suppose en outre une autorisation de changement d'usage.

Stratégie conseillée

Relire le bail : désignation, clause de destination, éventuels avenants. Vérifier le règlement de copropriété. Puis contester immédiatement et par écrit, pour écarter tout argument tiré de votre silence. Rechercher depuis quand l'activité est exercée et si vous en avez eu connaissance : quittances, courriers, plaque professionnelle visible lors d'une visite.

Procédure adaptée

1. Analyse du bail, de ses annexes et du règlement de copropriété.
2. Lettre recommandée contestant toute modification de la destination.
3. Constat de l'activité exercée.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail pour violation de la destination, ou congé pour motif légitime et sérieux à l'échéance.

Textes et jurisprudence

- Article 1103 du Code civil ; articles 2 et 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1729 du Code civil.
- Article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Conseil DZ AVOCATS. Le danger n'est pas l'argument du locataire, mais votre propre passivité. Un bailleur qui a encaissé des loyers pendant des années en connaissant l'activité aura du mal à la reprocher ensuite. Réagissez dès le premier indice.

96. Utilisation de l’adresse pour domicilier plusieurs sociétés

La question du bailleur. *Plusieurs sociétés sont domiciliées à l’adresse du logement que je loue : est-ce permis ?*

Réponse courte. Le locataire peut domicilier chez lui sa propre entreprise ou la société qu’il dirige, sous certaines limites. Il ne peut pas, en revanche, offrir son adresse à des sociétés tierces : c’est une activité de domiciliation, commerciale et réglementée, incompatible avec un bail d’habitation. Dans ce cas, exigez la cessation et, à défaut, demandez la résiliation du bail.

Contexte

Du courrier arrive au nom de plusieurs sociétés. Une recherche sur les registres publics en révèle cinq ou dix immatriculées à l’adresse du logement, dont certaines sans lien apparent avec le locataire.

Qualification juridique

Une personne physique peut déclarer l’adresse de son local d’habitation comme adresse de son entreprise, et une société installer son siège au domicile de son représentant légal ; lorsque le bail ou le règlement de copropriété s’y oppose, cette faculté est limitée à cinq ans et suppose une information préalable et écrite du bailleur (articles L. 123-10 et L. 123-11-1 du Code de commerce). L’activité de domiciliation d’entreprises est soumise à agrément (article L. 123-11-3).

Stratégie conseillée

Dresser la liste des sociétés à partir des registres publics et identifier leurs dirigeants. Si toutes sont dirigées par le locataire, la situation est en principe régulière, sous réserve de l’information qui vous était due et de l’absence d’activité sur place. Si des tiers sont concernés, la preuve de l’activité de domiciliation est faite par les extraits d’immatriculation.

Procédure adaptée

1. Extraits d’immatriculation des sociétés domiciliées à l’adresse.
2. Demande d’explications au locataire.
3. Mise en demeure de faire transférer les sièges des sociétés tierces.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail si la domiciliation commerciale se poursuit.

Textes et jurisprudence

- Articles L. 123-10, L. 123-11-1 et L. 123-11-3 du Code de commerce.
- Article 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1729 du Code civil.

Conseil DZ AVOCATS. Une adresse qui abrite des sociétés éphémères attire les créanciers, les commissaires de justice et parfois les enquêteurs. Indépendamment du bail, vous avez intérêt à faire cesser rapidement une situation qui dégrade la réputation de votre bien.

97. Organisation d’événements religieux hebdomadaires non déclarés

La question du bailleur. *Mon locataire reçoit chaque semaine un groupe pour des réunions religieuses : puis-je le lui interdire ?*

Réponse courte. Non, s’il s’agit de réunions privées qui ne troublent pas l’immeuble. La liberté de culte s’exerce aussi à domicile et aucune clause du bail ne peut l’interdire ; aucune déclaration n’est exigée. Vous ne pouvez intervenir qu’en présence de nuisances avérées ou si le logement devient, de fait, un lieu ouvert au public.

Contexte

Chaque semaine, une quinzaine de personnes se retrouvent chez le locataire pour prier ou étudier. Des voisins s’en plaignent, certains pour le bruit des chants et des allées et venues, d’autres par principe.

Qualification juridique

Est réputée non écrite la clause qui interdit au locataire l’exercice d’une activité confessionnelle (article 4 j) de la loi du 6 juillet 1989), et le locataire est libre de recevoir chez lui. Il reste tenu d’user paisiblement des lieux suivant leur destination d’habitation (article 7 b)) : le bruit excessif et répété, ou l’accueil habituel du public, peuvent seuls lui être reprochés.

Stratégie conseillée

Faire le tri dans les plaintes. Celles qui tiennent à la nature des réunions sont irrecevables, et les relayer vous exposerait. Celles qui portent sur des nuisances objectives doivent être prouvées : horaires, intensité du bruit, nombre de personnes, encombrement des parties communes. Dans la plupart des cas, un échange avec le locataire sur les horaires règle la question.

Procédure adaptée

1. Demande aux plaignants de préciser les nuisances et leurs dates.
2. Échange avec le locataire sur les horaires et le nombre de participants.
3. Si les troubles sont avérés et persistent : mise en demeure visant les seules nuisances.
4. Résiliation judiciaire uniquement en cas de troubles graves et répétés ou de transformation du logement en lieu de rassemblement public.

Textes et jurisprudence

- Articles 4 j) et 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- Article R. 1336-5 du Code de la santé publique (bruits de voisinage).

Conseil DZ AVOCATS. Répondez aux voisins que vous traiterez les nuisances comme n’importe quel bruit, ni plus ni moins. Cette ligne, tenue par écrit, vous protège des deux côtés.

98. Bail expiré depuis plus de 5 ans sans régularisation

La question du bailleur. *Le bail de mon locataire est arrivé à échéance il y a plus de cinq ans et rien n'a été signé depuis : est-il sans titre ?*

Réponse courte. Non. Un bail d'habitation qui arrive à son terme sans congé se reconduit automatiquement, pour trois ans si vous êtes une personne physique, aux mêmes conditions. Votre locataire est donc toujours titulaire d'un bail en cours. Pour y mettre fin, il faut délivrer un congé régulier six mois au moins avant la prochaine échéance, qu'il convient de calculer avec précision.

Contexte

Le bail initial de trois ans a pris fin sans que personne ne se manifeste. Le locataire est resté, le loyer a continué d'être payé. Des années plus tard, le bailleur souhaite vendre ou reprendre et pense le contrat « expiré ».

Qualification juridique

Si le bailleur ne donne pas congé dans les formes et délais, le contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique, six ans lorsqu'il est une personne morale (article 10 de la loi du 6 juillet 1989). Le congé du bailleur ne peut être donné que pour le terme du bail, avec un préavis de six mois (article 15 I).

Stratégie conseillée

Reconstituer la chronologie : date d'effet du bail initial, puis périodes successives de reconduction, pour identifier la prochaine échéance. Un congé délivré pour une date erronée ou hors délai est sans effet, et le bail repart pour trois ans. Vérifier par la même occasion la révision du loyer : faute de l'avoir réclamée dans l'année, la révision de chaque année écoulée est perdue.

Procédure adaptée

1. Calcul de la prochaine échéance à partir de la date d'effet du bail initial.
2. Choix du motif : vente, reprise, motif légitime et sérieux.
3. Congé délivré par commissaire de justice plus de six mois avant l'échéance.
4. À défaut de départ : assignation en validation du congé et expulsion.

Textes et jurisprudence

- Articles 10, 15 et 17-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Conseil DZ AVOCATS. L'erreur de calcul de l'échéance est la première cause d'échec des congés. Faites calculer la date par votre avocat et délivrez le congé avec un mois d'avance sur le délai légal : vous vous prémunissez contre un incident de signification.

99. Revente de places de stationnement sans autorisation

La question du bailleur. *Mon locataire loue ou « revend » à des tiers la place de parking comprise dans son bail : en a-t-il le droit ?*

Réponse courte. Non. Lorsque l'emplacement est loué avec le logement, il suit le même régime : toute sous-location ou cession suppose votre accord écrit. Faites constater l'occupation par un tiers, mettez le locataire en demeure d'y mettre fin et réclamez les sommes perçues. La résiliation du bail est possible si le manquement persiste.

Contexte

Un véhicule inconnu stationne en permanence sur l'emplacement du locataire. Celui-ci a publié une annonce, ou cédé le badge d'accès contre une somme mensuelle. Le syndic s'inquiète de la circulation des moyens d'accès.

Qualification juridique

Le locataire ne peut ni céder le contrat de location ni sous-louer sans l'accord écrit du bailleur (article 8 de la loi du 6 juillet 1989), règle qui s'étend aux accessoires loués avec le logement. Si l'emplacement fait l'objet d'un bail distinct soumis au Code civil, la sous-location est permise sauf clause contraire (article 1717 du Code civil) : il faut alors se reporter au contrat.

Stratégie conseillée

Déterminer d'abord le régime applicable : parking accessoire du bail d'habitation ou contrat séparé. Puis établir la sous-location : annonces, constat du véhicule, identification de son titulaire, témoignage du gardien. Insister sur l'enjeu de sécurité, la remise des moyens d'accès à un tiers engageant votre responsabilité envers la copropriété.

Procédure adaptée

1. Vérification du bail et de la désignation de l'emplacement.
2. Constat de l'occupation par un tiers et des annonces.
3. Mise en demeure de cesser, de récupérer les moyens d'accès et de reverser les sommes perçues.
4. Assignation en résiliation judiciaire du bail si la sous-location se poursuit.

Textes et jurisprudence

- Article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; articles 546, 547 et 1717 du Code civil.
- Les sous-loyers perçus sans autorisation appartiennent par accession au propriétaire (*Cass., civ. 3ème, 12 septembre 2019, n°18-20.727*).

Conseil DZ AVOCATS. Si le locataire n'a pas l'usage de la place, proposez-lui de la retirer du bail par avenant, avec une baisse de loyer correspondante, et relouez-la vous-même. C'est souvent la solution la plus simple pour tout le monde.

100. Multiplication de contentieux initiés contre les voisins pour nuire

La question du bailleur. *Mon locataire harcèle ses voisins de procédures judiciaires : puis-je résilier le bail ?*

Réponse courte. En principe non. Agir en justice est un droit, et les litiges entre votre locataire et ses voisins ne vous concernent pas directement. Il en va autrement si ces procédures, jugées abusives, s'inscrivent dans un harcèlement plus large qui trouble la jouissance paisible de l'immeuble. C'est alors ce comportement d'ensemble, prouvé, qui peut fonder une résiliation.

Contexte

Plaintes, assignations, signalements à répétition : le locataire poursuit un ou plusieurs voisins pour des griefs imaginaires ou dérisoires. Les victimes, épuisées, demandent au bailleur de « faire quelque chose ».

Qualification juridique

L'exercice d'une action en justice ne constitue une faute qu'en cas d'abus, sanctionné par une amende civile et des dommages et intérêts (article 32-1 du Code de procédure civile ; article 1240 du Code civil). Sur le terrain du bail, seuls comptent les manquements à l'obligation d'user paisiblement des lieux (article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989), que le bailleur doit faire cesser après mise en demeure (article 6-1).

Stratégie conseillée

Expliquer aux voisins que la réponse aux procédures abusives leur appartient : demander au juge saisi des dommages et intérêts et une amende civile. De votre côté, rechercher s'il existe des troubles distincts et prouvés : injures, menaces, dégradations, surveillance. Les décisions ayant condamné le locataire pour procédure abusive serviront de preuve de son intention de nuire.

Procédure adaptée

1. Demande aux voisins de la copie des décisions rendues.
2. Recueil d'attestations sur les autres agissements du locataire.
3. Mise en demeure limitée aux troubles de jouissance établis.
4. Assignation en résiliation judiciaire seulement si un harcèlement caractérisé est démontré.

Textes et jurisprudence

- Article 32-1 du Code de procédure civile ; article 1240 du Code civil ; articles 6-1 et 7 b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
- La demande est rejetée lorsque le bailleur ne démontre ni la réalité ni le caractère actuel des troubles (*CA Metz, 3 février 2015, n°13/02489*).

Conseil DZ AVOCATS. Répondez par écrit aux voisins et au syndic en expliquant ce que vous pouvez faire et ce qui relève d'eux. Un bailleur qui répond et agit dans la limite de ses droits n'engage pas sa responsabilité.

IV. ÉVITER LES ERREURS : POINTS DE VIGILANCE

Pourquoi tant de procédures d'expulsion échouent-elles ou prennent-elles des mois de retard ? Rarement parce que le bailleur a tort sur le fond. Presque toujours parce qu'une formalité a été omise, un délai mal calculé ou une demande mal présentée. Le droit de l'expulsion est un droit de procédure : celui qui la respecte à la lettre gagne du temps, celui qui improvise recommence. Ce chapitre recense les erreurs que nous rencontrons le plus souvent, avec la parade correspondante.

A. Les vices de procédure les plus fréquents

Se faire justice soi-même. C'est la faute la plus grave, et la seule qui expose le bailleur à une peine d'emprisonnement. Changer la serrure, couper l'eau, le gaz ou l'électricité, entrer dans le logement en l'absence du locataire, retirer ses affaires : aucun impayé ne le justifie. L'article 226-4-2 du Code pénal punit de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans le concours de l'État. Le locataire obtiendra en outre sa réintégration et des dommages et intérêts.

Délivrer un acte au mauvais nom. Le commandement et l'assignation doivent être délivrés au nom du bailleur lui-même, tel qu'il figure au bail ou tel qu'il résulte d'un changement de propriétaire notifié au locataire, et non au nom de l'agence. Ils doivent viser tous les titulaires du bail : chacun des époux, chacun des colocataires. Un acte délivré à un seul est inopposable aux autres.

Mal calculer les délais. Six semaines après le commandement de payer, un mois après le commandement relatif à l'assurance, six semaines entre la notification à la préfecture et l'audience, deux mois après le commandement de quitter les lieux : chacun de ces délais est un minimum. Assigner un jour trop tôt, c'est s'exposer à voir la demande déclarée irrecevable ou la clause résolutoire non acquise.

Appliquer le mauvais délai au commandement de payer. Depuis le 29 juillet 2023, le délai légal est de six semaines. Mais pour un bail conclu auparavant et dont la clause résolutoire stipule un délai de deux mois, c'est ce délai contractuel qui continue de s'appliquer (*Cass., avis, 13 juin 2024, n°24-70.002*). Avant tout commandement, relisez la clause.

Encaisser sans réserve après la fin du bail. Après un congé, une résiliation ou un décès, toute somme reçue de l'occupant doit être qualifiée par écrit d'indemnité d'occupation. À défaut, l'occupant soutiendra qu'un nouveau bail s'est formé.

Négliger la preuve. Pas d'état des lieux d'entrée, pas de décompte tenu à jour, pas de courriers datés : le juge ne peut pas condamner sur des affirmations. La preuve se constitue dès la signature du bail, non le jour de l'assignation.

À RETENIR

- Ne jamais expulser soi-même : c'est un délit puni de trois ans d'emprisonnement.
- Délivrer chaque acte au nom du bailleur et à tous les titulaires du bail.
- Vérifier dans le bail le délai de la clause résolutoire avant tout commandement.
- Qualifier d'indemnité d'occupation toute somme reçue après la fin du bail.

B. Un congé mal rédigé

Le congé du bailleur est l'acte le plus exposé à la nullité. Le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif et le respect des formes (article 15 I de la loi du 6 juillet 1989). Or un congé annulé a une conséquence radicale : le bail est reconduit pour trois ans.

Les erreurs les plus courantes sont les suivantes.

- **La forme.** Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte de commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Une lettre simple ou un courriel ne valent rien.
- **Le délai.** Le préavis est de six mois (trois mois en meublé) et court à compter de la réception effective. Une lettre recommandée non réclamée ne fait pas courir le délai : seule la signification par commissaire de justice écarte ce risque.
- **Le motif.** Le congé ne peut être donné que pour vendre, pour reprendre le logement ou pour un motif légitime et sérieux, et ce motif doit être indiqué. En cas de reprise, le congé mentionne les nom et adresse du bénéficiaire et la nature de son lien avec le bailleur, qui doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision.
- **Le contenu du congé pour vendre.** Il indique le prix et les conditions de la vente projetée et reproduit les cinq alinéas de l'article 15 II relatifs au droit de préemption du locataire. Un prix volontairement dissuasif, destiné à empêcher le locataire d'acheter, expose à l'annulation pour fraude.
- **La notice d'information.** Elle doit être jointe au congé pour vente ou pour reprise.
- **Le locataire protégé.** Le locataire âgé de plus de soixante-cinq ans dont les ressources sont inférieures au plafond réglementaire ne peut recevoir congé sans qu'un logement correspondant à ses besoins lui soit offert à proximité, sauf si le bailleur a lui-même plus de soixante-cinq ans ou des ressources inférieures à ce plafond (article 15 III). Cette protection ne joue pas en cas de résiliation judiciaire pour manquement du locataire à ses obligations (*Cass., civ. 3ème, 15 octobre 2014, n°13-16.990*).
- **L'acquisition récente.** Celui qui achète un logement occupé ne peut pas toujours donner congé pour le terme du bail en cours : des délais particuliers s'appliquent selon la date d'acquisition.

Enfin, le congé frauduleux n'est pas seulement nul. Le bailleur qui délivre un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre encourt une amende pénale pouvant atteindre 6 000 euros pour une personne physique et 30 000 euros pour une personne morale (article 15 V).

Notre recommandation

Faites systématiquement délivrer vos congés par commissaire de justice, sept à huit mois avant le terme du bail. Le coût de l'acte est dérisoire au regard du risque : un congé tardif ou non réceptionné, c'est trois années de bail supplémentaires.

C. Une clause résolutoire absente ou mal rédigée

Depuis la loi du 27 juillet 2023, tout bail d'habitation doit contenir une clause résolutoire pour défaut de paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie. Dans les baux plus anciens, ou rédigés sans soin, trois défauts reviennent.

La clause est absente. C'est le cas des baux verbaux et de certains contrats anciens. Le bailleur ne peut alors pas faire constater une résiliation de plein droit : il doit demander au juge de prononcer la résiliation judiciaire, ce qui lui impose de démontrer que l'impayé est suffisamment grave, et laisse au juge une liberté d'appréciation qu'il n'a pas lorsque la clause est acquise.

La clause est trop large. La loi répute non écrite toute clause qui prévoit la résiliation de plein droit pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie, le défaut d'assurance et les troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée (article 4 g) de la loi du 6 juillet 1989). Inutile, donc, de viser la sous-location, les travaux ou les animaux : ces stipulations seront écartées.

La clause ne vise pas l'assurance. Le défaut d'assurance n'entraîne la résiliation de plein droit que si le bail le prévoit expressément. À défaut, il faut là encore demander une résiliation judiciaire.

Le commandement, de son côté, doit viser la clause résolutoire du bail. Un commandement de payer qui ne mentionne pas le délai applicable, le décompte de la dette ou les autres mentions imposées par l'article 24 I est nul ; celui qui concerne l'assurance doit reproduire les dispositions de l'article 7 g).

D. La notification au préfet omise

L'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail pour impayé doit être notifiée au représentant de l'État dans le département, par le commissaire de justice et par voie électronique, au moins six semaines avant l'audience. La sanction est sans nuance : l'irrecevabilité de la demande (article 24 III de la loi du 6 juillet 1989).

Trois situations méritent une attention particulière.

- **La demande de résiliation judiciaire.** La notification s'impose aussi lorsque le bailleur demande au juge de prononcer la résiliation, dès lors qu'elle est motivée par une dette locative (article 24 IV).
- **La demande formée en cours d'instance.** Elle s'impose également aux demandes additionnelles et reconventionnelles fondées sur une dette locative. Le bailleur assigné par son locataire qui réplique en demandant l'expulsion pour impayé doit donc lui-même notifier sa demande à la préfecture.
- **Le bailleur personne morale.** Les sociétés, hors SCI familiales, doivent en outre avoir saisi la CCAPEX deux mois au moins avant l'assignation (article 24 II).

Dans tous les cas, il faut conserver la preuve de la notification et la produire à l'audience : c'est la première pièce que le juge demandera.

E. Des demandes mal chiffrées ou imprécises

Le juge ne peut accorder que ce qui lui est demandé, et il ne condamne que sur des comptes qu'il peut vérifier. Les demandes approximatives sont réduites, parfois rejetées.

Le décompte. Il doit être arrêté à une date précise, présenter mois par mois les sommes appelées et les sommes reçues, et distinguer loyers, charges, régularisations et frais. Les frais de relance et les pénalités doivent en être exclus : les clauses qui les mettent à la charge du locataire sont réputées non écrites (article 4 i) et p) de la loi du 6 juillet 1989). Si une erreur de montant

n’annule pas le commandement, qui reste valable à concurrence de la dette réelle (*Cass., civ. 3ème, 31 mai 2011, n°10-17.846*), elle fragilise le dossier.

L’actualisation. Entre l’assignation et l’audience, la dette évolue. Il faut actualiser le décompte la veille de l’audience et demander la condamnation au paiement des loyers et indemnités d’occupation échus à cette date, ainsi que de ceux à échoir.

L’indemnité d’occupation. À compter de la résiliation, le locataire ne doit plus un loyer mais une indemnité d’occupation. Elle doit être demandée expressément, avec son montant et sa durée : jusqu’à la libération effective des lieux et la remise des clés.

Les demandes oubliées. Expulsion de « tous occupants du chef » du locataire, concours de la force publique, sort des meubles, suppression du délai de deux mois en cas de mauvaise foi, capitalisation des intérêts, frais de procédure : ce qui n’est pas demandé ne sera pas accordé.

Les charges. Une demande en paiement de charges non régularisées ou non justifiées sera réduite. Régularisez avant d’assigner.

Erreur	Conséquence	Parade
Changer la serrure ou couper les fluides	Délit pénal, réintégration du locataire	Passer par le juge et le commissaire de justice, toujours
Congé par lettre recommandée non réclamée	Préavis non couru, bail reconduit pour trois ans	Signification par commissaire de justice
Assignation non notifiée à la préfecture	Irrecevabilité de la demande	Notification six semaines au moins avant l’audience, preuve conservée
Clause résolutoire étendue à tous les manquements	Clause réputée non écrite pour les motifs non autorisés	Résiliation judiciaire pour les autres manquements
Décompte global et non daté	Créance réduite, délais accordés	Décompte mensuel, actualisé la veille de l’audience
Acte délivré à un seul époux ou colocataire	Inopposabilité aux autres	Un acte par titulaire du bail
Loyers encaissés sans réserve après la fin du bail	Risque de nouveau bail	Mention écrite « indemnité d’occupation »

V. RESSOURCES UTILES

Cette dernière partie rassemble les outils du bailleur : les décisions à connaître, des modèles de courriers, le calendrier de la procédure, la liste des pièces à réunir, les réponses aux questions les plus fréquentes et un lexique. Les modèles sont des trames à adapter à chaque situation ; ils ne remplacent ni l'acte du commissaire de justice ni le conseil d'un avocat.

A. Jurisprudence synthétique

Les décisions ci-dessous ont été vérifiées à la source, sur Légifrance. Elles fixent les principes qui reviennent le plus souvent dans les dossiers d'expulsion.

Décision	Ce qu'il faut retenir
Conseil constitutionnel, 19 janvier 1995, n°94-359 DC	La possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle.
Conseil constitutionnel, 26 juillet 2023, n°2023-853 DC	La loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite est, pour l'essentiel, conforme à la Constitution.
Cass., avis, 13 juin 2024, n°24-70.002	Le délai de six semaines du commandement de payer ne modifie pas les clauses des baux en cours au 29 juillet 2023 : si la clause stipule deux mois, ce délai continue de s'appliquer.
Cass., civ. 3ème, 31 mai 2011, n°10-17.846	Le commandement de payer délivré pour une somme supérieure au montant réel de la dette demeure valable à concurrence de ce montant.
Cass., civ. 3ème, 4 juillet 2019, n°18-17.119	L'expulsion étant la seule mesure permettant au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'atteinte au droit au respect du domicile de l'occupant ne saurait être disproportionnée.
Cass., civ. 3ème, 12 septembre 2019, n°18-20.727	Sauf autorisation du bailleur, les sous-loyers perçus par le locataire sont des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire : celui-ci peut en réclamer le remboursement intégral.
Cass., civ. 3ème, 15 octobre 2014, n°13-16.990	La protection du locataire âgé aux ressources modestes (article 15 III de la loi de 1989) ne s'applique pas à la résiliation judiciaire du bail pour manquement à ses obligations.
Cass., civ. 3ème, 6 mars 1996, n°93-11.113	Les clauses d'un bail d'habitation ne peuvent priver le locataire de la possibilité d'héberger ses proches.
Cass., civ. 3ème, 1er février 2012, n°10-22.863	Rendu en matière de bail commercial : tant que le bail principal se poursuit, le propriétaire ne peut agir directement en expulsion contre le sous-locataire. Il faut d'abord obtenir la résiliation du bail principal.
CE, 27 janvier 2010, n°320642	Lorsque le concours de la force publique a été accordé mais n'est pas mis en œuvre, la responsabilité de l'État est engagée à compter du quinzième jour suivant la démarche de l'huissier, aujourd'hui commissaire de justice.
CE, 27 juillet 2016, n°389690	L'État condamné à indemniser le bailleur du refus de concours de la force publique est subrogé dans les droits de celui-ci contre l'occupant.

B. Modèles de lettres : mise en demeure, commandement, assignation

Modèle 1 – Relance amiable après un premier impayé

[Nom et adresse du bailleur]

[Nom et adresse du locataire]

[Lieu], le [date]

Objet : loyer du mois de [mois] – logement situé [adresse]

Madame, Monsieur,

Sauf erreur de ma part, le loyer et les charges du mois de [mois], d'un montant de [montant] euros, exigibles le [date], ne m'ont pas été réglés à ce jour.

Je vous remercie de bien vouloir régulariser cette situation sous huit jours. Si vous rencontrez une difficulté passagère, je vous invite à prendre contact avec moi sans attendre afin que nous examinions ensemble une solution.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Modèle 2 – Mise en demeure de payer (lettre recommandée avec avis de réception)

Objet : mise en demeure de payer – bail du [date] – logement situé [adresse]

Madame, Monsieur,

Vous êtes locataire du logement désigné ci-dessus en vertu d'un bail du [date]. Malgré ma relance du [date], vous restez me devoir la somme de [montant] euros, correspondant aux loyers et charges des mois de [mois], selon le décompte joint.

Je vous mets en demeure de me régler cette somme dans un délai de huit jours à compter de la réception de la présente.

À défaut, je ferai délivrer par commissaire de justice un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail, puis je saisirai le juge des contentieux de la protection d'une demande de résiliation du bail et d'expulsion.

La présente fait courir les intérêts au taux légal. Une copie en est adressée à [nom de la caution], qui s'est portée caution de vos engagements.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Modèle 3 – Demande d'attestation d'assurance

Objet : attestation d'assurance des risques locatifs – logement situé [adresse]

Madame, Monsieur,

L'article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989 et votre bail vous font obligation de vous assurer contre les risques locatifs et d'en justifier chaque année à la demande du bailleur.

Je vous remercie de m'adresser, sous quinze jours, une attestation d'assurance en cours de validité. À défaut, je serai contraint de vous faire délivrer un commandement d'avoir à justifier de cette assurance, visant la clause résolutoire du bail.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Modèle 4 – Mise en demeure de faire cesser des troubles de voisinage

Objet : mise en demeure – troubles de voisinage – logement situé [adresse]

Madame, Monsieur,

Je suis saisi de plaintes relatives à des troubles provenant de votre logement : [description précise des faits, avec leurs dates et heures].

Ces faits contreviennent à votre obligation d'user paisiblement des locaux loués, prévue par l'article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989 et par votre bail, ainsi qu'au règlement de copropriété de l'immeuble.

Je vous mets en demeure d'y mettre fin immédiatement. À défaut, je saisirai le juge des contentieux de la protection d'une demande de résiliation judiciaire de votre bail et d'expulsion.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le commandement de payer : les points à contrôler

Le commandement de payer n'est pas une lettre : c'est un acte de commissaire de justice. Le bailleur n'a pas à le rédiger, mais il doit fournir les éléments exacts et relire le projet. Vérifiez que l'acte :

- est délivré au nom du bailleur et à chacun des titulaires du bail ;
- vise la clause résolutoire du bail ;
- indique le délai dont dispose le locataire pour payer : six semaines, ou deux mois si le bail, antérieur au 29 juillet 2023, le stipule ;
- mentionne le montant mensuel du loyer et des charges ;
- comporte un décompte détaillé et exact de la dette ;
- avertit le locataire qu'à défaut de paiement ou de demande de délais, il s'expose à une procédure de résiliation du bail et d'expulsion ;
- mentionne la possibilité de saisir le fonds de solidarité pour le logement, avec son adresse, et celle de demander au juge un délai de grâce ;
- est signifié à la caution dans les quinze jours.

L'assignation : la structure à retenir

L'assignation est rédigée par l'avocat ou par le commissaire de justice. Elle comporte toujours les mêmes éléments, dans cet ordre :

1. l'identité complète du bailleur et du locataire, et la désignation du juge des contentieux de la protection compétent, avec les date, heure et lieu de l'audience ;
2. l'exposé des faits : le bail, les impayés ou les manquements, les relances, le commandement et sa date ;
3. la discussion en droit : acquisition de la clause résolutoire ou, à titre subsidiaire, résiliation judiciaire du bail ;
4. les demandes : résiliation du bail, expulsion du locataire et de tous occupants de son chef avec le concours de la force publique, condamnation au paiement de l'arriéré arrêté à une date précise, indemnité d'occupation jusqu'à la libération des lieux, frais de procédure et dépens ;
5. la liste des pièces communiquées.

Lorsqu'elle est fondée sur une dette locative, l'assignation est notifiée à la préfecture six semaines au moins avant l'audience.

C. Schéma de la procédure d'expulsion

Le tableau ci-dessous retrace le déroulement type d'une procédure d'expulsion pour loyers impayés. Les délais indiqués sont les délais légaux minimaux ; s'y ajoutent les délais d'audiencement et de délibéré, variables d'un tribunal à l'autre.

N°	Étape	Qui agit	Délai légal
1	Premier impayé : relance, puis mise en demeure	Bailleur	Aucun délai imposé
2	Déclaration à l'assureur, à Visale, à la caution ; signalement à la CAF	Bailleur	Selon le contrat ; deux mois pour la CAF
3	Commandement de payer visant la clause résolutoire	Commissaire de justice	Six semaines pour payer (deux mois selon le bail)
4	Assignation devant le juge des contentieux de la protection	Avocat et commissaire de justice	Notification à la préfecture six semaines avant l'audience
5	Audience et jugement	Juge	Selon le tribunal
6	Signification du jugement	Commissaire de justice	Appel possible pendant un mois, sans effet suspensif
7	Commandement de quitter les lieux	Commissaire de justice	Deux mois, sauf suppression par le juge
8	Éventuelle demande de délais de grâce	Locataire, devant le juge de l'exécution	D'un mois à un an
9	Tentative d'expulsion, puis réquisition de la force publique	Commissaire de justice	Deux mois pour la réponse du préfet
10	Expulsion et reprise des lieux	Commissaire de justice et force publique	Hors trêve hivernale (1er novembre – 31 mars)
11	En cas de refus du préfet : demande d'indemnisation	Bailleur, contre l'État	À compter du refus

D. Liste des pièces à fournir

Un dossier complet dès le premier rendez-vous fait gagner plusieurs semaines. Voici les pièces que votre avocat vous demandera.

Sur le bail et les parties

- le bail signé, ses annexes et ses avenants ;
- l'état des lieux d'entrée et, pour un meublé, l'inventaire du mobilier ;
- l'acte de cautionnement, avec les coordonnées de la caution ;
- le titre de propriété ou la dernière taxe foncière ; pour une société, un extrait d'immatriculation et les statuts ;
- le mandat de gestion, si le bien est confié à une agence ;
- le règlement de copropriété, pour les litiges de voisinage ou de travaux.

Sur la dette

- un décompte mois par mois des sommes dues et reçues depuis le premier impayé ;
- les avis d'échéance, quittances et relevés bancaires ;
- les décomptes de régularisation de charges et leurs justificatifs ;
- les relances, mises en demeure et accusés de réception ;
- le commandement de payer, s'il a déjà été délivré.

Sur les garanties et les aides

- le contrat d'assurance loyers impayés et la déclaration de sinistre ;
- le contrat de cautionnement Visale ;
- les échanges avec la CAF ou la MSA et la preuve du signalement de l'impayé ;
- l'attestation d'assurance du locataire, ou la preuve des demandes restées sans réponse.

Sur les troubles et les dégradations

- les courriers et pétitions des voisins, les lettres du syndic ;
- les attestations de témoins, rédigées dans la forme de l'article 202 du Code de procédure civile et accompagnées d'une pièce d'identité ;
- les constats de commissaire de justice, photographies datées, devis et factures ;
- les plaintes, mains courantes et décisions pénales.

Sur le congé

- le congé et la preuve de sa réception ou de sa signification ;
- les pièces justifiant le motif : mandat de vente, offre d'achat, situation du bénéficiaire de la reprise ;
- les éléments connus sur l'âge et les ressources du locataire.

E. Foire aux questions : l'expulsion du locataire en 16 réponses

Combien de temps dure une procédure d'expulsion ?

Les seuls délais légaux incompressibles représentent environ sept mois : six semaines après le commandement de payer, six semaines entre la notification à la préfecture et l'audience, deux mois après le commandement de quitter les lieux, deux mois pour la réponse du préfet. S'y ajoutent les délais d'audience, de délibéré, les éventuels délais accordés par le juge et la trêve hivernale. En pratique, il faut rarement compter moins d'un an.

Combien coûte une procédure d'expulsion ?

Le coût comprend les actes du commissaire de justice (commandement, assignation, significations, procès-verbal d'expulsion), dont le tarif est réglementé, les honoraires de l'avocat, fixés par une convention d'honoraires, et les frais matériels de l'expulsion (serrurier, déménagement, garde-meuble). Le juge met en principe ces frais à la charge du locataire, mais leur recouvrement dépend de sa solvabilité.

Le délai du commandement de payer est-il de six semaines ou de deux mois ?

Six semaines depuis la loi du 27 juillet 2023. Mais si votre bail a été conclu avant le 29 juillet 2023 et que sa clause résolutoire stipule un délai de deux mois, c'est ce délai qui s'applique, selon l'avis de la Cour de cassation du 13 juin 2024.

Quel tribunal saisir pour expulser un locataire ?

Le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire ou du tribunal de proximité dans le ressort duquel se trouve le logement. Il est compétent pour tous les litiges nés d'un bail d'habitation et pour l'expulsion des occupants sans droit ni titre d'un logement.

L'avocat est-il obligatoire ?

Non, la représentation par avocat n'est pas obligatoire devant le juge des contentieux de la protection. Elle est recommandée : les causes d'irrecevabilité et de nullité sont nombreuses, et une procédure à recommencer coûte bien plus cher que des honoraires.

Puis-je changer la serrure ou couper l'eau pour faire partir mon locataire ?

Non. Expulser soi-même un occupant, par quelque moyen que ce soit, est un délit puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende. Seul un commissaire de justice, muni d'une décision de justice et assisté si nécessaire de la force publique, peut procéder à une expulsion.

Peut-on expulser un locataire pendant la trêve hivernale ?

Non : du 1er novembre au 31 mars, aucune expulsion ne peut être exécutée, sauf relogement assuré dans des conditions suffisantes ou occupation du domicile d'autrui par voie de fait. La procédure, elle, peut se poursuivre : commandement, assignation, jugement et réquisition de la force publique restent possibles pendant l'hiver.

Mon locataire peut-il obtenir des délais ?

Oui, de deux sortes. Des délais de paiement, jusqu'à trois ans, s'il a repris le paiement intégral du loyer courant avant l'audience et peut régler sa dette. Des délais pour quitter les lieux, d'un mois à un an, si son relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales. Ni les uns ni les autres ne sont accordés à l'occupant de mauvaise foi.

Peut-on expulser un locataire âgé de plus de soixante-cinq ans ?

Oui, en cas d'impayé ou de manquement à ses obligations : la résiliation du bail n'est pas soumise à une condition d'âge. La protection des locataires de plus de soixante-cinq ans aux ressources modestes ne concerne que le congé donné par le bailleur, qui doit alors être accompagné d'une offre de relogement.

Mon locataire peut-il cesser de payer parce que le logement est en mauvais état ?

Non, sauf si le logement est réellement inhabitable. Il doit saisir le juge, seul habilité à réduire le loyer ou à en suspendre le paiement. Le bailleur a néanmoins tout intérêt à réaliser sans délai les travaux qui lui incombent.

La caution doit-elle être prévenue ?

Oui. Le commandement de payer doit lui être signifié dans les quinze jours de sa signification au locataire. À défaut, elle ne peut être tenue des pénalités ni des intérêts de retard.

Que faire si le préfet refuse le concours de la force publique ?

Demander réparation à l'État. Son refus, exprès ou résultant d'un silence de deux mois, engage sa responsabilité : le bailleur peut obtenir une indemnité correspondant aux loyers et charges perdus, d'abord à l'amiable auprès de la préfecture, puis devant le tribunal administratif.

Le locataire qui reste après le jugement commet-il une infraction ?

Oui, depuis 2023. Se maintenir dans un logement plus de deux mois après un commandement régulier de quitter les lieux, en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire, est puni de 7 500 euros d'amende. Ce délit ne s'applique ni pendant la trêve hivernale ni pendant les délais accordés par le juge.

Que deviennent les meubles laissés par le locataire expulsé ?

Ils sont inventoriés par le commissaire de justice dans le procès-verbal d'expulsion. L'occupant est sommé de les retirer dans le délai réglementaire. Passé ce délai, le juge de l'exécution décide de leur sort : vente aux enchères de ceux qui ont une valeur, abandon des autres. Le bailleur ne peut pas en disposer lui-même.

Quelle différence entre un locataire qui ne paie plus et un squatteur ?

Le locataire est entré dans les lieux en vertu d'un bail : son expulsion exige toujours un jugement. Le squatteur s'est introduit par manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte : il encourt des sanctions pénales et peut faire l'objet d'une procédure administrative d'évacuation devant le préfet, prévue par l'article 38 de la loi du 5 mars 2007. Il ne bénéficie pas de la trêve hivernale lorsqu'il occupe le domicile d'autrui.

Pourrai-je récupérer les loyers impayés après l'expulsion ?

Le jugement constitue un titre exécutoire, dont l'exécution peut être poursuivie pendant dix ans. Il permet de pratiquer des saisies sur les comptes bancaires ou les rémunérations de l'ancien locataire. Le recouvrement dépend de sa solvabilité et peut être remis en cause par une procédure de surendettement.

F. Lexique de l'expulsion

Assignation. Acte délivré par un commissaire de justice, par lequel le bailleur convoque le locataire devant le juge et lui fait connaître ses demandes.

Caution. Personne qui s'engage à payer la dette du locataire si celui-ci ne le fait pas. Son engagement doit respecter, à peine de nullité, les mentions de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989.

CCAPEX. Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives. Instance départementale informée des commandements de payer et des assignations, chargée de proposer des solutions avant l'expulsion.

Clause résolutoire. Clause du bail qui prévoit sa résiliation de plein droit en cas d'impayé de loyer, de charges ou de dépôt de garantie, ou de défaut d'assurance, après un commandement resté sans effet.

Commandement de payer. Acte de commissaire de justice qui somme le locataire de régler sa dette dans un délai de six semaines, à défaut de quoi la clause résolutoire est acquise.

Commandement de quitter les lieux. Acte de commissaire de justice délivré après le jugement d'expulsion. Il ouvre un délai de deux mois avant toute expulsion.

Commissaire de justice. Officier public et ministériel issu de la fusion des professions d'huissier de justice et de commissaire-priseur judiciaire. Il délivre les actes, dresse les constats et exécute les décisions de justice.

Concours de la force publique. Assistance de la police ou de la gendarmerie, accordée par le préfet, pour procéder à une expulsion à laquelle l'occupant résiste.

Congé. Acte par lequel le bailleur ou le locataire met fin au bail pour son terme. Celui du bailleur doit être motivé par la vente, la reprise ou un motif légitime et sérieux.

Délai de grâce. Délai, d'un mois à un an, que le juge peut accorder à l'occupant pour quitter les lieux lorsque son relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

Indemnité d'occupation. Somme due par l'occupant, à la place du loyer, entre la résiliation du bail et la restitution effective des lieux.

Juge des contentieux de la protection. Juge du tribunal judiciaire compétent pour les litiges relatifs aux baux d'habitation et pour l'expulsion des occupants d'un logement.

Juge de l’exécution. Juge compétent pour les difficultés d’exécution d’un jugement, notamment les demandes de délais après le commandement de quitter les lieux.

Occupant sans droit ni titre. Personne qui occupe un logement sans bail ou dont le bail a pris fin : ancien locataire après résiliation ou congé, héritier sans droit au transfert, occupant installé par le locataire.

Référé. Procédure rapide permettant d’obtenir une décision provisoire lorsque la demande ne se heurte à aucune contestation sérieuse ou qu’il faut faire cesser un trouble manifestement illicite.

Résiliation judiciaire. Résiliation du bail prononcée par le juge en raison d’un manquement suffisamment grave du locataire, lorsque la clause résolutoire ne peut pas jouer.

Signification. Remise d’un acte ou d’un jugement par un commissaire de justice. Elle fait courir les délais.

Titre exécutoire. Décision de justice ou acte qui permet de recourir à l’exécution forcée : expulsion, saisies.

Trêve hivernale. Période du 1er novembre au 31 mars pendant laquelle aucune expulsion ne peut être exécutée, sauf exceptions.