

LE PETIT MÉMO DE L'AMSL

Les loyers impayés

L'inflation a de nombreuses conséquences et elle peut notamment provoquer une hausse des impayés locatifs. Par exemple, l'agence en ligne « Immodirect » a constaté qu'ils font face à une augmentation de 14% des « petits impayés » c'est-à-dire sur un mois de loyer et de 2% des impayés supérieurs à un mois de loyer qui restent moins nombreux. D'ailleurs, les communes louant des logements communaux sont parfois confrontées à ces difficultés.

I La clause résolutoire

La loi n°2023-6268 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a modifié l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs qui prévoit désormais que tout contrat de bail d'habitation contient une clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie.

Pour mettre en œuvre cette clause, il convient de prendre l'attache d'un commissaire de justice afin que celui-ci établisse le commandement de payer permettant de lancer la procédure.

À l'issue d'un délai de deux mois suivant la réception du commandement de payer, si le locataire ne régularise pas la situation, le bail est résilié de plein droit et le locataire est tenu de quitter les lieux.

En l'absence d'une telle clause, il est nécessaire de saisir le juge afin de réclamer la résiliation du bail pour non-paiement des loyers.

II La procédure judiciaire

Dans l'hypothèse où le locataire n'obtempère pas et demeure dans les lieux en dépit de la résiliation de son contrat de bail, la commune devra saisir le tribunal d'instance pour que le juge constate la résiliation du bail et prononce l'expulsion du locataire.

Selon l'article L412-3 du Code des procédures civiles, il peut accorder un délai de paiement ou un délai pour quitter les lieux et ordonner le paiement des loyers impayés et l'expulsion du locataire.

Préalablement à la saisine du juge, **il est nécessaire de saisir la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).**

Quoi qu'il en soit, dès que des impayés sont identifiés, il est primordial de saisir la CCAPEX le plus vite possible pour mettre en œuvre des actions et un accompagnement social du locataire.

III L'expulsion

L'article L411-1 du Code des procédures civiles d'exécution prévoit que sauf disposition spéciale, **l'expulsion d'un immeuble ou 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.**

Enfin, si le locataire ne part pas de son plein gré le bailleur peut l'y contraindre avec le concours d'un huissier ou de la force publique.

Dans ce cadre, l'article L153-1 du même code prévoit que l'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires.

Au contraire, le refus de l'Etat de prêter son concours peut parfois ouvrir droit à réparation.

IV La foire aux questions

*** Que faire si le locataire ne restitue pas les clés ?**

En l'absence de restitution des clés par le locataire le bail est toujours en cours et les loyers sont eux aussi redevables.

Selon l'article 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 en cas d'impossibilité pour le locataire de se rendre sur place pour **une remise en main propre**, il est possible de restituer les clés au moyen d'une lettre recommandée remise contre accusé de réception.

Néanmoins, si le locataire ne restitue pas non plus les clés à la commune par ce biais, elle peut entreprendre une procédure judiciaire à l'encontre de celui-ci ou de changer les serrures du logement pour le relouer rapidement, tout en signifiant la fin des relations contractuelles au locataire.

*** Comment procéder à l'état des lieux ?**

Que les clés soient rendues ou non, la problématique de l'absence d'état des lieux va se poser. L'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que **si l'état des lieux ne peut être établi dans des conditions amiables soit en présence du bailleur et du locataire ou de leurs mandataires, il doit être établi par un huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente**, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Si la commune le souhaite, elle peut déroger à cette obligation. Toutefois, en l'absence d'état des lieux de sortie le logement sera réputé avoir été rendu en « bon état » et le dépôt de garantie ne pourra pas être retenu par la commune au motif que le locataire a dégradé le logement.

* **Que faire lorsque le logement est vide ?**

Dans ce cadre, l'article 14-1 de la loi n°80-462 du 6 juillet 1989 dispose que lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné par ses occupants, le bailleur peut, par un acte de commissaire de justice, mettre en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement.

Ensuite, s'il n'a pas été déféré à cette mise en demeure un mois après la signification, le commissaire de justice peut procéder, dans les conditions prévues aux articles L142-1 et L142-2 du Code des procédures civiles d'exécution, à la constatation de l'état d'abandon du logement.

Pour établir l'état d'abandon du logement afin de voir constater par le juge la résiliation du bail, le commissaire de justice dresse un procès verbal des opérations. Si le logement lui semble abandonné, ce procès verbal contient un inventaire des biens laissés sur place, avec l'indication qu'ils paraissent ou non avoir une valeur marchande.

Le juge constate la résiliation du bail et peut autoriser si nécessaire la vente aux enchères des biens laissés sur place ou déclarer abandonner les biens non susceptibles d'être vendus.

* **Comment récupérer les loyers impayés ?**

La résiliation du bail ne garantira malheureusement pas le recouvrement des loyers impayés.

Pour tenter de les recouvrer, la commune dispose de différents moyens :

- ⇒ conserver le dépôt de garantie en application du contrat et de l'article 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ;
- ⇒ si cela n'est pas déjà fait, le comptable public de la commune doit engager une procédure de recouvrement avec éventuellement, en dernier ressort, des mesures conservatoires sur les biens des locataires.

Dans l'hypothèse où les locataires débuteraient une procédure de surendettement, il est possible qu'un effacement total ou partiel de la dette soit prononcé.

Dans une telle situation, la commune n'aurait plus aucun moyen de se voir rembourser les impayés. Pour cette raison, il convient à la commune et au comptable d'être vigilant lorsque les notifications seront envoyées aux créanciers qui ont 30 jours, à compter de la réception de la notification, pour contester les mesures imposées.

* **Comment éviter cette situation grâce au cautionnement ?**

Pour couvrir la commune contre des risques d'impayés, il est vivement conseillé de demander un cautionnement par un tiers pour une location de logement.

Néanmoins, les communes en tant que personnes morales sont limitées concernant la possibilité de demander un cautionnaire. En effet, selon l'article 22-1 de la loi n°89-642 du 6 juillet 1989 la commune ne peut demander un cautionnement que s'il est apporté par un organisme qui est fixé par décret ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse d'enseignement supérieur.

Pour autant, la garantie « Visale » qui est proposée par « Action logement » peut permettre à certaines personnes de bénéficier d'un cautionnement gratuitement et cette garantie peut être mise en œuvre pour des logements communaux.