

LOYERS IMPAYES

Comment se défendre contre les loyers impayés sans (trop) payer ?

Les procédures d'impayés de loyer et d'expulsion ont été fortement impactées par la réforme de la justice, avec la création d'un nouveau juge compétent pour en connaître, le Juge des Contentieux de la protection.

La procédure simplifiée par huissier Cette procédure simplifiée concerne les créances inférieures à 5000€ intérêts compris (*Article R125-1 du code des procédures d'exécution*) nées d'un contrat. Cette procédure simplifiée est mise en œuvre par un huissier de justice à la demande du bailleur. En tant que bailleur, vous pouvez vous adresser directement à un huissier du lieu du domicile du débiteur soit faire votre dépôt de dossier en ligne sur [la plateforme des petites créances](#). Le débiteur est ainsi invité par lettre recommandée à participer à cette procédure et à un mois pour répondre et accepter les sommes dues. S'il accepte, l'huissier lui adresse un formulaire d'acceptation par lui de participer à cette procédure simplifiée. A l'issue de cette procédure, si le locataire reconnaît les sommes dues, il dresse un titre exécutoire équivalent un jugement permettant les poursuites par tout moyen (saisies des biens, saisies sur salaires). Généralement, cette procédure aboutit au paiement entre les mains de l'huissier de la dette.

A savoir: si le locataire n'accepte pas dans le délai d'un mois, il y a échec de cette procédure simplifiée.

Cette procédure n'est pas gratuite :

- le dépôt du dossier chez l'huissier 14,92 euros, (à charge du créancier)
- l'émission du titre exécutoire 30€(à charge du créancier)
- la rémunération de l'huissier 21,45€ jusqu'à 188€ (à charge du créancier)
- Au delà, les frais incombent au débiteur, nous vous invitons à vous référer à [la grille](#)

L'injonction de payer La loi de programmation et de réforme de la justice du 23 mars 2019 a décidé de confier à une juridiction nationale le traitement dématérialisé des injonctions de payer. L'entrée en vigueur de la réforme est prévue au plus tard au 1er janvier 2021. Pour l'instant, voici la marche à suivre!

La procédure d'injonction permet d'obtenir rapidement le **paiement d'une créance jusqu'à 10 000 euros** (préavis non payé, arriérés de charges ou loyers par exemple). Le recours à une injonction de payer en cas de non-paiement de loyers ou de non restitution du dépôt de garantie est assez courant. En effet, quand l'objectif est d'obtenir le paiement sans expulsion, c'est la procédure idéale.

Il arrive qu'un locataire s'abstienne de payer le loyer car en contrepartie, il veut que son propriétaire réalise certaines réparations dans l'appartement. Il n'est pas mauvais payeur mais il refuse de payer en **mesure de rétorsion**. Dans ce cas précis, le propriétaire peut se contenter d'une injonction de payer car il sait que son locataire est solvable.

La **requête** est à adresser au juge des contentieux de la protection qui peut siéger soit auprès du tribunal de proximité ou tribunal judiciaire.

Dans tous les cas, c'est le tribunal du domicile du débiteur qui connaîtra du dossier. A ce titre, vous utiliserez [un formulaire d'injonction](#) auprès du greffe du tribunal. Joignez à cet envoi toutes les pièces justificatives (contrat de bail, lettres de relance...). Cette procédure est sans audience (non contradictoire) . Le juge rend sa décision au vu des seuls éléments fournis par le bailleur sans entendre les arguments du locataire indélicat. Si le juge des contentieux et de la protection estime la requête justifiée, il rend une « ordonnance portant injonction de payer » pour la somme qu'il reconnaît être due. Le bailleur doit alors transmettre l'ordonnance d'injonction de payer au locataire par huissier de justice, à ses frais, au moyen d'une copie certifiée conforme de la requête et de l'ordonnance.

Attention! L'ordonnance est annulée si la transmission n'est pas faite dans les 6 mois.

En revanche, s'il rejette la requête, le bailleur ne dispose d'aucun recours, mais il peut juste engager une procédure judiciaire classique (voir ci-dessous).

A savoir: Avec la procédure d'injonction de payer, aucune demande de dommages et intérêts ne peut être accueillie.

Dans le mois qui suit la signification, le débiteur peut faire [opposition](#) c'est-à-dire contester l'ordonnance par une lettre recommandée ou par une déclaration contre récépissé. Chaque partie est alors convoquée devant le tribunal. On parle d'opposition. Sans contestation dans le délai d'un mois, vous devez demander au greffe du tribunal d'apposer sur l'ordonnance la formule exécutoire. Vous disposez alors d'un **titre exécutoire** qui vous permet d'être payé par le biais d'un huissier

Coût: La requête est gratuite. En revanche, vous aurez à payer les frais de signification d'huissier calculés selon le montant de la créance. Comptez en moyenne des frais entre 100 et 150 euros .

La médiation : préalable obligatoire pour les litiges inférieurs à 5000€ Le décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019 réformant la procédure civile précise les cas dans lesquels le demandeur doit justifier, avant de saisir le tribunal judiciaire d'une tentative de [conciliation, de médiation ou de procédure participative](#), à peine d'irrecevabilité . Cette tentative de médiation ou de recherche de solution amiable est **obligatoire pour toute demande en justice pour un litige n'excédant pas 5 000 €** . Vous l'aurez donc compris, en cas d'impayés n'excédant pas ce montant, vous avez ce préalable obligatoire. Cette phase tente de rapprocher les parties et les amener à une solution amiable. Si un accord est trouvé, le juge est informé du succès de sa mission et l'affaire revient devant le juge qui peut soit homologuer l'accord ou non. S'il est homologué, l'affaire est terminée et l'accord prend force exécutoire comme un jugement. Si le juge n'homologue pas l'accord, il y aura une procédure classique.

Coût: La conciliation est gratuite, Le médiateur est payé par le versement d'honoraires fixés par le juge et la procédure participative donne lieu au versement d'honoraires aux avocats. Dans tous les cas, n'oubliez pas que vous pouvez peut-être bénéficier de [l'aide juridictionnelle](#).

La procédure par requête Si le montant de votre demande ne dépasse pas 5.000 €, vous pouvez saisir le tribunal judiciaire du lieu où se situe le logement loué Concernant les loyers impayés, la procédure doit être introduite par [une requête adressée au juge des contentieux de la protection](#). Vous avez désormais la possibilité de donner votre accord par le biais de [ce formulaire pour que la procédure se déroule sans audience](#). Dans le cas contraire, une audience se tiendra et le juge entendra les explications des deux parties et pourra ainsi examiner le dossier complet. Souvent, l'action en paiement du loyer se double d'une action en résiliation du bail, en vue d'obtenir l'expulsion du locataire.

Important: le recours à l'avocat n'est pas obligatoire devant le juge des contentieux et de la protection

Coût: La procédure en elle-même est gratuite. En revanche, les frais d'huissier ou d'avocat sont à votre charge.

La procédure par voie d'assignation **Obligatoire pour toute demande supérieure à 5.000 €** Comme nous venons de le voir, la requête est utilisée lorsque le montant de la demande n'excède pas 5 000 € . En conséquence, pour toute demande qui excède 5.000 €, vous êtes obligés de rédiger une **assignation** (de préférence par avocat mais ce n'est pas obligatoire) qui sera délivrée à la partie adverse par huissier. Le jour de l'**audience**, le juge donnera la parole aux deux parties ou à leurs représentants. N'oubliez pas alors d'être le plus concis possible en insistant sur un ou deux points qui vous paraissent essentiels. Lorsque le juge estime être en possession de tous les éléments nécessaires, il met l'affaire en délibéré et rend son jugement dans les semaines qui suivent.

Obligatoire pour saisir le juge des référés seul compétent en matière d'expulsion. Si vous voulez obtenir l'expulsion de votre locataire après avoir délivré comme il se doit un commandement de payer par voie d'huissier lui laissant un délai de deux mois pour payer sa créance de loyer. Faute de quoi, il lui est annoncé que le bail sera automatiquement résilié entraînant de fait son expulsion.

Si au terme de ce délai, votre locataire n'a pas régularisé sa situation, vous devez saisir le Juge du contentieux et de la protection (JCP) auprès du Tribunal Judiciaire en référé par voie d'assignation pour obtenir une ordonnance d'expulsion.. Dans cette ordonnance, le locataire sera non seulement condamné à payer les sommes dues mais le bail sera résilié et l'expulsion prononcée. L'ordonnance sera ensuite notifiée par huissier au locataire qui disposera d'un délai d'un mois maximum pour faire appel. Passé ce délai, le locataire reçoit un commandement d'avoir à quitter les lieux par huissier. Il a deux mois pour obtempérer. Et ce n'est qu'ensuite que l'expulsion par la force est envisagée.

C'est donc toute [une procédure](#) à mener avec un huissier et souvent un avocat qui va durer au minimum entre six mois et un an. C'est la raison pour laquelle il ne faut pas attendre mais au contraire engager la procédure rapidement, précisément pendant la trêve hivernale qui débute le 1er novembre pour s'achever le 31 mars, période

l'avocat n'est pas obligatoire devant le juge des contentieux et de la protection

Avec ou sans avocat ? Avant la réforme, rappelons que l'on pouvait se défendre seul devant le tribunal d'instance et devant le juge de l'exécution. L'avocat quant à lui était toujours obligatoire devant le TGI sauf en référé. Depuis le 1er janvier 2020, en matière civile, l'avocat est obligatoire pour :

- les litiges civils supérieurs à 10.000 €, y compris en référé hors les matières exclues de la représentation obligatoire (article R.211-3-13 et suivants et tableau IV-II annexé au code de l'organisation judiciaire)
- devant le juge de l'exécution, lorsque la demande est supérieure à 10.000 €
- en matière d'expropriation
- les baux commerciaux (contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé)
- les procédures fiscales devant les juridictions civiles
- en matière familiale : procédure d'adoption d'enfants de moins de 15 ans, révision de la prestation compensatoire et délégation et retrait total ou partiel de l'autorité parentale.

En revanche, l'avocat n'est pas obligatoire pour :

- tous les recours relevant de la compétence du juge des contentieux de la protection
- les saisies rémunérations
- les procédures collectives.

A savoir : désormais, lorsque les parties n'ont pas l'obligation de recourir à un avocat, elles peuvent se faire représenter par un avocat, leur conjoint, leur concubin ou son partenaire, leurs parents ou alliés en ligne directe, leur parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au 3e degré, les personnes exclusivement attachées à leur service personnel ou à leur entreprise. Le représentant, s'il n'est pas avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial.

Une phase de conciliation obligatoire Lorsque la demande tend au paiement d'une somme d'argent n'excédant pas 5.000 € ou en cas de conflit de voisinage, la saisine du tribunal judiciaire devra être précédée soit d'une tentative de conciliation, soit d'une tentative de médiation ou encore d'une tentative de procédure participative. Cette phase obligatoire vise à alléger la charge des tribunaux et éviter les procès.

A savoir : la procédure participative permet aux parties qui sont accompagnées par leur avocat de faire accélérer la procédure dite de mise en état (phase avant procès).

Important : la loi prévoit également des plateformes privées qui proposent une résolution amiable des litiges. Elles seront mieux encadrées et certifiées par le ministère de la Justice.

Simplification de la saisine du tribunal La saisine du tribunal judiciaire doit impérativement se faire par assignation ou requête uniquement. La réforme fait disparaître la déclaration au greffe ! A noter : la demande peut être formée par voie électronique.

La procédure sans audience La réforme vient juste d'entériner une pratique ancestrale : le dépôt de dossier. En effet, si les parties sont d'accord, le juge statuera sur la base du dossier sans audience. Cette pratique devrait être généralisée en 2022.

A savoir : le tribunal pourra néanmoins décider de tenir une audience s'il estime qu'il n'est pas possible de rendre une décision au regard des écrits.

Injonction de payer bientôt dématérialisée La procédure d'injonction de payer, rapide et simplifiée, permet à un créancier de demander au tribunal la condamnation sans audience de son débiteur à lui payer une somme d'argent. La réforme prévoit le regroupement de ce contentieux auprès d'un seul tribunal judiciaire au niveau national et la dématérialisation de cette procédure au plus tard le 1er janvier 2021.

A savoir : il sera possible d'ici 2021 de faire par voie électronique également une saisie attribution auprès de la banque d'un débiteur. Cette procédure est souvent utilisée pour les loyers impayés par les propriétaires à l'encontre de leur locataire.

Recouvrement des créances inférieures à 4.000 € Depuis le 1er juin 2016, la procédure simplifiée de recouvrement existe pour obtenir le paiement d'une dette inférieure à 4.000 €. Elle permet à un huissier de justice de délivrer un titre exécutoire et d'aboutir au règlement du litige sans autre formalité. Le créancier et le débiteur doivent être d'accord sur le montant et les modalités du paiement de la dette. Cette procédure est souvent utilisée en matière locative. Elle n'entraîne pas la résiliation du bail ou l'expulsion du locataire._

Nouveau : avec la réforme de la justice, la procédure simplifiée de recouvrement des petites créances peut être engagée par un message transmis par voie électronique et non plus uniquement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Expulsion et saisie immobilière, ce qui change Le sort des meubles laissés dans le logement après l'expulsion relève désormais de l'huissier de justice et non plus du tribunal. En fonction de la valeur des biens, c'est lui qui décidera si le mobilier doit être vendu aux enchères ou déclaré abandonné. Par ailleurs, plusieurs mesures concernent les saisies immobilières : désormais, il est possible de faire une saisie simultanée de plusieurs immeubles du débiteur à condition qu'un seul ne suffise pas à désintéresser le créancier ; l'immeuble saisi peut être vendu de gré à gré par le créancier, c'est-à-dire par lui-même (petites annonces sur pap.fr ou autre), entre la décision du juge qui ordonne la vente forcée du bien et la vente aux enchères.

Pour en savoir plus, le texte de la [Réforme issue de la loi n°2019-222 du 23 mars 2019 dit loi de programmation et de réforme pour la justice](#)._