

# Quand votre loca

**Vous ne pouvez pas expulser vous-même un locataire mauvais payeur, il faut passer par le juge de paix. Pas question toutefois de lancer une procédure pour un retard de quelques jours !**

Anne Moriau et Isabelle Nauwelaers

**C'**est la crainte de tout propriétaire : tomber sur un mauvais locataire qui, par exemple, ne paie pas son loyer ou en tout cas jamais à temps. Cette perspective effraie d'autant plus que dans l'esprit de beaucoup, il est impossible de chasser un locataire qui ne paie pas. C'est faux, mais il faut néanmoins savoir que la procédure d'expulsion est bien encadrée – c'est une bonne chose – afin d'éviter des expulsions arbitraires ou à la légère.

Une précision importante : vous ne pouvez entamer des démarches en vue d'une expulsion que s'il y a des motifs sérieux. Donc pas si le locataire verse le loyer avec quelques jours de retard, même tous les mois.

## Prévenir les problèmes

Lorsqu'un candidat locataire se présente à vous, il est bien entendu impossible de vous ménager une garantie absolue qu'il payera toujours son loyer à temps. Mais vous pouvez prendre quelques précautions.

D'une part, il est devenu monnaie courante que le propriétaire demande une fiche de salaire au candidat locataire, afin de pouvoir vérifier si ses revenus lui permettent aisément de payer le loyer. Certains propriétaires vont plus loin et exigent des documents tels qu'un certificat de bonnes vies et mœurs et/ou les coordonnées du propriétaire précédent ! Le candidat locataire n'est nullement tenu de fournir ces informations, qui relèvent de sa vie privée. Mais si une personne souhaite réellement occuper votre

logement, elle sera sans doute encline à vous les donner.

On peut comprendre qu'en tant que propriétaire, vous vouliez assurer le coup, mais restez raisonnable dans ce que vous demandez au candidat locataire.

Rien ne vous empêche de commencer par un bail de courte durée, par exemple 1 an. Si le locataire ne paie pas son loyer régulièrement, vous pouvez alors ne pas renouveler le bail. Rappelons qu'un contrat à durée déterminée ne prend pas fin de lui-même ; n'oubliez donc pas de le résilier trois mois avant l'échéance.

Par contre, si vous êtes pleinement satisfait du locataire, vous pouvez le laisser dans le logement, et le contrat se transforme en bail ordinaire de 9 ans.

## En cas de problème : avant tout une lettre recommandée

Même si vous avez pris un maximum de précautions, il peut arriver que le locataire ne paie pas à temps, voire pas du tout son loyer. Souvent,

**RIEN NE VOUS EMPÊCHE DE COMMENCER PAR UN BAIL DE 1 AN SI VOUS DOUTEZ DE LA QUALITÉ D'UN LOCATAIRE**



# locataire ne paie pas

vous n'aurez guère d'autre issue, au bout du compte, que d'entamer une procédure d'expulsion en justice de paix.

Surtout, n'attendez pas trop avant de réagir au défaut de paiement, histoire d'éviter que le montant des arriérés ne gonfle trop. Car il faut savoir que, s'il faut en arriver là, vous devrez patienter plusieurs mois avant que le locataire ne soit expulsé du logement.

En effet, lorsqu'un locataire se retrouve face au juge de paix, il propose souvent un plan d'apurement, que le juge a généralement tendance à accepter.

Ce n'est que si le locataire ne respecte pas ce plan que vous pourrez à nouveau vous présenter devant le juge de paix, cette fois pour demander l'expulsion du mauvais payeur.

La première étape consiste donc à mettre le locataire en demeure de payer les arriérés de loyer, et ceci par lettre recommandée.

Proposez ensuite vous-même rapidement un plan d'apurement, p. ex. dès le deuxième mois où le loyer n'est pas payé. Faites-le également par lettre recommandée, histoire d'avoir une preuve de votre démarche.

Si le locataire refuse le plan ou ne le respecte pas, vous pouvez alors vous adresser au juge de paix et lui montrer que la solution du plan d'apurement a échoué. Vous gagnerez du temps.

## Seconde étape : le juge de paix

Jusqu'il n'y a guère, il était obligatoire de commencer par une procédure en conciliation.

Ce n'est plus le cas aujourd'hui, mais le juge de paix saisi d'un conflit locatif a néanmoins pour mission d'essayer de concilier les parties. Une telle conciliation est toutefois souvent extrêmement difficile lorsque le litige porte (notamment) sur des arriérés de loyer.

Demandez au juge de paix, non seulement de condamner le locataire au paiement des arriérés de loyer mais également de prononcer la dissolution du contrat de bail et de commander l'expulsion du locataire.

Le juge examinera si les motifs sont suffisamment sérieux (arriérés élevés, plan d'apurement non respecté, p.ex.) et, le cas échéant, il pourra donc condamner le locataire à vider les lieux.

## Un huissier, si nécessaire

Dans la grande majorité des cas, le locataire obéit volontairement à cet ordre. Mais s'il reste dans le logement, vous devrez faire appel à un huissier de justice pour le mettre dehors. L'expulsion ne peut généralement avoir

## "Finalement, j'ai tout revendu !"



Début janvier 2002, mes parents me confient la gestion d'un appartement et d'une maison qu'ils ont mis en location.

La maison est louée depuis août 2001 à une dame célibataire. Fin octobre 2001, son ami - chômeur comme elle - et le fils de celui-ci emménagent chez elle.

Jusqu'en fin octobre, pas de problème, le loyer est payé à temps. En novembre, la relation au sein du couple se dégrade, au point que la dame est régulièrement battue par son homme. Elle le quitte en décembre et va s'installer dans un petit appartement, avec le soutien du CPAS. L'homme et son fils restent dans la maison, pratiquement sans aucun revenu. Le loyer de décembre n'est pas payé.

Comme l'homme n'a aucun contrat de bail, mes parents lui demandent en décembre de quitter la maison, ce qu'il ne fait pas. En janvier, je reprends la gestion du bien. Mes lettres recommandées lui intimant de quitter les lieux n'ont pas plus d'effet. En février, alors que l'arriéré de loyer se monte à 3 mois, j'intente une procédure d'expulsion auprès du juge de paix. La dame, qui est toujours officiellement locataire, est assignée à comparaître, mais elle ne se présente pas.

Finalement, l'homme quitte la maison de lui-même et nous pouvons nettoyer le taudis qu'il laisse derrière lui. Impossible de récupérer quoi que ce soit pour les dégâts locatifs... Quant à la garantie locative, nous la conservons pour couvrir une partie des arriérés de loyer. Nous perdons finalement deux mois de loyer ainsi que le montant des réparations. Le locataire suivant est un homme seul avec deux enfants. Les informations glanées sur lui auprès de connaissances ne font rien apparaître d'anormal. Il a un emploi fixe à la SNCB et il paie sans problème la garantie locative de 3 mois. Les deux premiers mois, il verse le loyer rubis sur l'ongle. Les deux mois suivants, en revanche, aucune trace de paiement. Je lui propose d'apurer les arriérés mois par mois, en augmentant le loyer. Il accepte, mais n'obtempère pas.



Au troisième mois de non-paiement, nous entamons une procédure en conciliation devant le juge de paix. Le locataire promet de rembourser 200 € d'arriérés par mois. Il ne tient toutefois pas sa promesse. Un mois plus tard, nous demandons au juge de paix de prononcer la dissolution du bail, de le condamner à payer les 4 mois d'arriérés ainsi qu'une indemnité de rupture. Le juge de paix accède pleinement à notre demande. Je fais signifier le jugement par un huissier de justice et fais exécuter une saisie sur salaire. Nous récupérons ainsi tous les arriérés, mais pas le coût du nettoyage et du rafraîchissement de la maison. En un an, nous avons dû la nettoyer et la repeindre complètement à deux reprises ! Nous n'avons pas eu plus de chance avec l'autre logement, un appartement : le dernier locataire a saboté les compteurs de chaleur, il refusait de payer les charges, nous avons dû prendre un avocat, nous avons obtenu gain de cause en justice mais nous n'avons même pas fait signifier le jugement, car nous avons appris entre-temps qu'il avait plus de 100 000 € de dettes en tout et que nous n'avions donc pas la moindre chance de récupérer quoi que ce soit. Au total, il nous a coûté 2 500 €, plus le nettoyage et le rafraîchissement (encore !) de l'appartement ainsi que la perte de loyer pendant les travaux. En fin de compte, lassé par ces cauchemars, j'ai revendu les deux logements !

## MÉDIATION DE DETTES

## Expulsion plus difficile

- Si votre locataire demande – et obtient – une procédure de médiation de dettes, un médiateur sera chargé de l'aider à apurer peu à peu l'ensemble de ses dettes.
- Vous devrez déclarer auprès du médiateur toutes vos créances envers le locataire, de préférence par lettre recommandée.
- Le médiateur tentera donc d'établir un plan de remboursement de tous les créanciers. Vous devrez sans doute vous armer de beaucoup de patience car ce plan prévoira peut-être par exemple que le locataire ne doit vous verser que 20 ou 30 € d'arriérés par mois, en plus du loyer.

■ Tant que la procédure de médiation de dettes est en cours, vous ne pourrez pas demander la dissolution du contrat de bail pour non-paiement puisque vous recevrez en principe chaque mois le loyer. Et, donc, vous devez maintenir le locataire dans vos murs.

■ Mais si le locataire ne respecte pas ce plan d'apurement ou s'il ne verse pas le loyer, vous pouvez demander au juge de paix de prononcer la dissolution du bail.

■ Ce n'est donc pas parce que le locataire bénéficie d'une médiation de dettes qu'il ne peut pas être expulsé.



► lieu que minimum 1 mois après la signification du jugement, et elle doit être notifiée au locataire au moins 5 jours à l'avance.

Les meubles et effets seront mis sur le trottoir, et si le locataire ne les emporte pas, la commune les retirera et les conservera 6 mois, aux frais du locataire.

Le CPAS est informé de chaque procédure d'expulsion. Il se montrera particulièrement attentif durant les mois d'hiver à essayer de trouver une solution d'urgence pour le locataire.

Notons que des propositions de loi ont déjà été déposées en vue d'interdire les mises à la rue pendant les mois d'hiver, comme en France, mais aucune loi en ce sens n'a été votée jusqu'à présent chez nous.

## Troisième étape : récupérer les arriérés de loyer

Une fois que vous avez à nouveau pris possession du logement, il vous reste à essayer de

recupérer les arriérés de loyer. Opération généralement peu aisée, surtout si l'ex-locataire est insolvable. Le cas échéant, il y a en effet peu de chance qu'il paie les arriérés et les frais de justice volontairement suite au jugement.

Mieux vaut dès lors prendre vos précautions et demander au juge de paix, lors du procès, que la garantie locative puisse être utilisée pour payer ces dettes. Cela n'a toutefois guère d'intérêt s'il y a des dégâts locatifs, car la garantie est destinée avant tout à payer ces dégâts. Et si les arriérés sont supérieurs au montant de la garantie locative (2 ou 3 mois de loyer), celle-ci ne suffira pas pour apurer la dette.

Une autre possibilité est de faire saisir – avant l'expulsion – les meubles et effets présents dans le logement. Si le locataire ne paie pas ses dettes, un huissier de justice vendra ces biens et le produit de la vente servira notamment à régler les arriérés; vous êtes prioritaire par rapport aux autres créanciers. Ne vous faites toutefois pas trop d'illusions : souvent, ces ventes ne rapportent pas grand-chose, d'autant qu'une série de biens de première nécessité ne peuvent pas être saisis (lit, frigo, machine à laver,...). Une voiture pourrait cependant rapporter plus.

Vous pouvez aussi demander une saisie sur les revenus du locataire (salaire, allocations de chômage, etc.) mais seule une partie des revenus peut être saisie, et uniquement sur la tranche qui dépasse 1 003 €/mois; voyez B&D Extra en p. 27 de ce numéro.

Légalement, vous pouvez réclamer les arriérés des 5 dernières années; au-delà, il y a

prescription. On peut toutefois supposer et espérer que la situation ne traînera pas aussi longtemps !

## Et si le locataire s'est volatilisé ?

Il n'est pas rare qu'un locataire mauvais payeur quitte de lui-même le logement et disparaisse dans la nature sans laisser d'adresse et, bien sûr, sans régler son ardoise.

Même dans ce cas, envoyez un recommandé au locataire à l'adresse de la location pour le mettre en demeure de payer les arriérés de loyer. Si, comme on le présume, il ne va pas retirer le recommandé à la poste, vous récupérez celui-ci et vous gagnerez ainsi du temps dans vos démarches. Vous ne pouvez en effet en principe reprendre possession du logement que lorsque le juge de paix aura prononcé la dissolution du bail.

Vous pouvez aussi essayer de retrouver le locataire en demandant sa nouvelle adresse au service population de la commune mais, pour des raisons de protection de la vie privée, vous devez formuler votre demande par écrit et pouvoir prouver que vous êtes en litige avec la personne.

Si l'enjeu est suffisamment important (arriérés élevés, nombreux dégâts locatifs), le recours à un avocat pourra être utile pour vous aider à retrouver le locataire. ■


**Tout sur la location**

➤ Vous trouverez sur notre site toute une série d'informations utiles sur la location : contrat type, calculateur d'indexation du loyer, articles, etc.

[www.test-achats.be/  
logement](http://www.test-achats.be/logement)