

BAIL D'HABITATION

Reprise d'un logement : y mettre les formes !

Gare aux sanctions pénales...

Violation de domicile. Le fait d'intervenir dans un logement loué, sans autorisation du locataire ou décision de justice, peut constituer une violation de domicile, punissable d'un an d'emprisonnement et/ou de 15 000 € d'amende (C. pén. art. L 226-4).

Expulsion « forcée ». Dans le but de protéger les locataires contre des expulsions « manu militari », la loi Alur du 24.03.2014 a créé un délit pénal visant spécialement le « fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État » au vu d'une décision de justice définitive, à l'aide « de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes ». Sanction encourue : trois ans de prison et 30 000 € d'amende (C. pén. art. 226-4-2).

Vitesse n'est pas précipitation...

Où des serrures sont trop vite changées... Dans une affaire, un huissier est informé qu'un locataire a déménagé. Il se rend sur place et constate que le logement a été vidé. Il dresse alors un p.-v. de reprise des lieux... et fait changer la serrure.

Du côté du locataire... Le locataire décide ensuite d'assigner l'huissier... pour lui réclamer réparation ! En appel, les juges écartent sa demande, au motif qu'il ne démontre pas que la reprise du logement ait pu lui causer un dommage matériel ou moral.

Un droit absolu à réparation... La Cour de cassation vient de censurer l'arrêt d'appel, en posant un principe inédit : la « seule constatation d'une reprise illicite d'un logement ouvre droit à réparation » au profit du locataire (Cass. 3e civ. 06.07.2017 n° 16-15752) . La règle, générale, est transposable si des serrures sont (trop vite) changées par un bailleur (ou un mandataire...). Notons que le seul fait pour un bailleur de pénétrer dans le logement d'un locataire, sans (son) autorisation, constitue aussi une atteinte au respect de sa vie privée, ouvrant droit à réparation à son profit (Cass. 3e civ. 25.02.2004 n° 02-18081) .

Ne pas griller les étapes...

La marche à suivre. En cas de départ à la « cloche de bois » d'un locataire, il est impératif d'en passer par une procédure en résiliation de son bail. En location nue, on peut en passer par une procédure spécifique (dite Bréteille), confortée par la loi Alur en 2014 (loi du 06.07.1989 art. 14-1). Si des éléments laissent supposer qu'un logement est abandonné, il faut mettre en demeure le locataire de justifier qu'il l'occupe bien, par huissier. Faute de réponse sous un mois, l'huissier peut se rendre sur place et, tel avec le concours d'un employé municipal habilité, rentrer dans le logement pour y constater l'état d'abandon. Ensuite, le tribunal d'instance est à saisir pour faire constater la résiliation du bail, et voir ordonner la reprise du logement (décret n° 2011-945 du 10.08.2011). Une fois l'ordonnance définitive, l'huissier peut reprendre le logement, dans les conditions fixées (C. proc. civ. exéc. art. R 451-1) . Notez que l'on ne peut utiliser cette procédure en location meublée : il faut en passer par une procédure en résiliation et expulsion de droit commun.

Un droit à réparation. Une action en indemnisation est envisageable contre un locataire, s'il quitte les lieux définitivement sans en informer son bailleur, ni donner congé et restituer les clefs. Il découle d'un arrêt que cela peut constituer « une faute engageant sa responsabilité », telles pour des dégradations commises par des tiers (squatters...) dans le logement (Cass. 3e civ. 14.01.2016 n° 14-20500) .

Des méthodes « radicales » pour reprendre un logement peuvent faire l'objet de poursuites pénales. Au plan civil, la reprise illicite d'un logement ouvre droit à réparation au profit d'un locataire. En cas de départ à la sauvette, on peut en passer par une procédure spécifique pour reprendre un logement loué nu.