

➤ Infos rapides justice

Numéro 16

 19 septembre 2024

L'expulsion du locataire demandée dans neuf affaires sur dix

Réalisée à partir des jugements rendus au cours de l'année 2019, l'analyse porte sur les contentieux introduits par des bailleurs devant la justice, par assignation au fond ou en référé¹, et relatifs à des baux relevant du champ d'application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui vise à améliorer les rapports locatifs (appelés ici baux d'habitation par simplification). L'article 2 définit son domaine d'application, qui suppose un contrat de location portant sur un local à usage d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation) constituant la résidence principale du locataire.

Une décision sur deux est rendue en moins de 5,1 mois

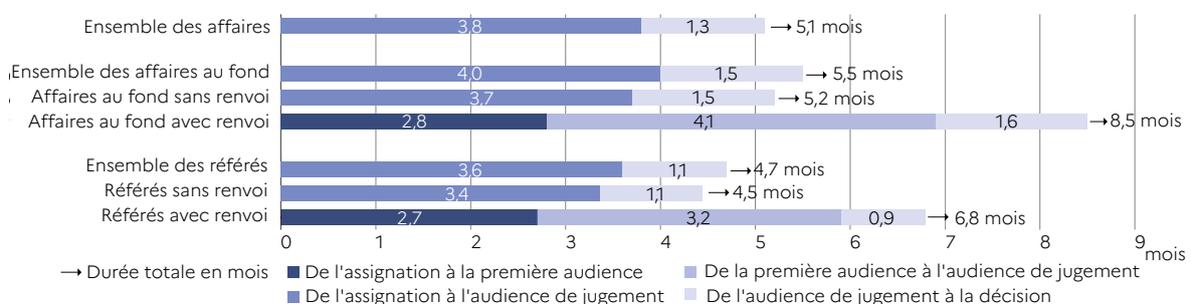
En 2019, 138 500 décisions ont été rendues sur des demandes introduites par des bailleurs², par voie d'assignation au fond ou en référé. Cette même année, près de 110 000 décisions opposant des bailleurs à leurs locataires et mettant en œuvre la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ont été rendues, ce qui représente 79 % de l'ensemble du contentieux entre bailleurs et locataires.

Dans une affaire sur deux, la justice est saisie moins de trois ans après le début du bail. Par ailleurs, le bail est toujours en cours au moment de l'audience dans neuf affaires sur dix (90 %) et le locataire est, dans la très grande majorité des cas, encore présent dans le logement à la date de l'audience de jugement (88 %).

La procédure ordinaire au fond est celle le plus souvent utilisée (59 % des décisions), la voie du référé étant choisie dans 41 % des cas. En cours de procédure, une affaire sur dix a fait l'objet d'au moins un renvoi³. Les décisions sont rendues en 5,1 mois en moyenne (au fond ou en référé), ce délai s'écoulant entre la date de la délivrance de l'assignation et la date de la décision. Les affaires les plus longues ont duré en moyenne 8,5 mois, dans le cadre d'une procédure ordinaire avec renvoi(s). Les affaires introduites par référé sont traitées plus rapidement, avec un délai moyen de 4,5 mois en l'absence de renvoi(s).



Durée moyenne de procédure (en mois), de l'assignation à la décision selon le type d'affaire



Lecture : en moyenne, pour l'ensemble des jugements, la durée écoulée entre la date de la délivrance de l'assignation et la date de l'audience de jugement est de 3,8 mois, et de 1,3 mois entre les dates de l'audience de jugement et de la décision ; la durée totale de la procédure est de 5,1 mois.

Champ : les décisions rendues au fond en 2019 sur des contentieux introduits par des bailleurs relatifs aux baux d'habitation entrant dans le cadre de la loi de 1989, soit 109 860 affaires, France.

Source : ministère de la justice, SSER, enquête décisions sur le contentieux bailleurs, 2019.

¹ L'assignation permet au demandeur de citer son adversaire, le défendeur, à comparaître en justice. Le référé est une procédure d'urgence qui permet au juge de prendre des mesures provisoires ; elle ne permet pas de régler définitivement le litige.

² Références statistiques justice, édition 2019, SSER, ministère de la justice.

³ Le renvoi est la remise à une date ultérieure de l'examen de l'affaire, ou de la connaissance de l'affaire à la formation collégiale (dans le cas des référés).

Les locataires, des personnes seules dans sept affaires sur dix

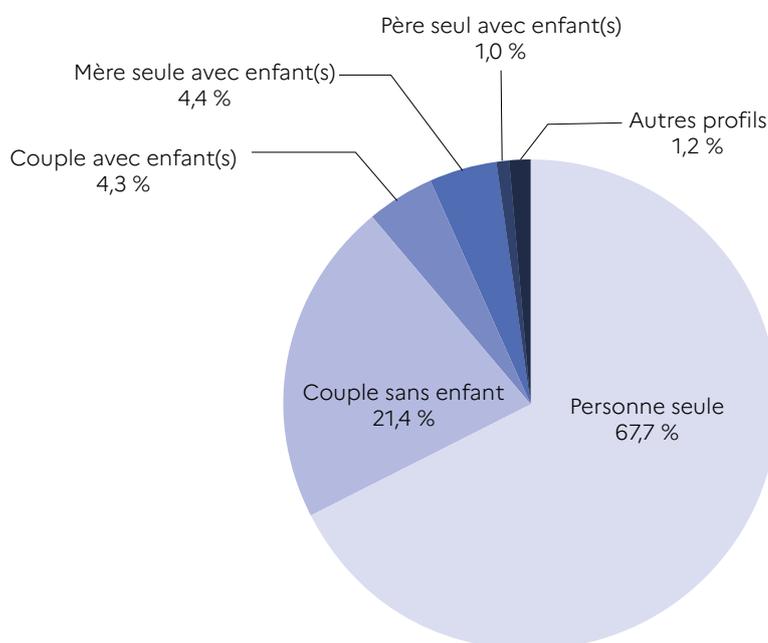
Les demandeurs sont en majorité des personnes morales (61 %). Il s'agit alors principalement de bailleurs sociaux (84 %), plus rarement de sociétés civiles immobilières (12 %) ou d'autres bailleurs privés (4 %). Les bailleurs personnes morales recourent moins au référé que les personnes physiques (dans respectivement 39 % et 43 % des affaires).

Dans 68 % des affaires, l'occupant du logement est une personne seule, un couple dans 21 % des cas, et une famille avec enfants dans 10 % des cas. Les défendeurs sont en grande majorité les occupants en titre, avec un bail en cours⁴ (pour neuf sur dix d'entre eux). Par ailleurs, la parité de genre s'observe à la fois chez les demandeurs et chez les défendeurs.

Les bailleurs sont le plus souvent représentés par un avocat (70 %) ou une personne ayant qualité à les représenter conformément à l'article 762 du Code de procédure civile (2 %)^{5,6}. Quant aux défendeurs, ils sont majoritairement absents des débats (60 %). Lorsqu'ils y participent (dans 40 % des cas), directement ou via un représentant, ils n'ont ni avocat ni tiers pour les défendre près de huit fois sur dix (77 %).



Profil des locataires



Lecture : dans 67,7 % des affaires, les locataires sont des personnes seules.

Champ : les décisions rendues en 2019 sur des contentieux introduits par des bailleurs relatifs aux baux d'habitation entrant dans le cadre de la loi de 1989, soit 109 860 affaires, France.

Source : ministère de la justice, SSER, enquête décisions sur le contentieux bailleurs, 2019.

⁴ Pour les autres cas, il s'agit principalement de locataires dont le bail est terminé, et devenus, de fait, occupants sans droit ni titre (6 %), sinon de cautions solidaires (3 %).

⁵ Le bailleur ou le locataire peut se faire assister ou se faire représenter à l'audience par un avocat, un de ses proches en application de l'article 762 du Code de procédure civile, ou une personne exclusivement attachée à son service personnel ou à son entreprise. Ce représentant, en dehors des avocats, doit justifier d'un pouvoir spécial.

⁶ Dans quelques rares affaires (moins de 1 %), le bailleur est absent des débats sans avocat ni autre représentant. La seule absence du bailleur à l'audience ne permet pas au locataire (défendeur) de devenir demandeur principal.

La résiliation du bail et l'expulsion du locataire demandées dans 88 % des affaires

Dans une même affaire, plusieurs demandes sont présentées par le bailleur auxquelles le locataire, présent ou représenté, opposera des moyens de défense. Le juge statue sur toutes les demandes qui lui sont présentées par chacune des parties. La résiliation du bail et/ou l'expulsion du locataire ainsi que le paiement des arriérés de loyers et charges dus par les locataires sont les principales demandes⁷ caractérisant le contentieux des bailleurs.

Ainsi, dans neuf affaires sur dix, le bailleur souhaite obtenir la résiliation du bail et/ou l'expulsion du locataire. En cas de résiliation du bail, le locataire devient occupant sans droit ni titre et encourt une mesure d'expulsion. C'est pourquoi la demande de résiliation est quasi systématiquement accompagnée de celle visant l'expulsion du locataire (88 %). L'expulsion ou la résiliation du bail seules ne sont demandées que dans très peu d'affaires (moins de 2 %).

Quant aux demandes portant sur les obligations du locataire vis-à-vis du bailleur, relevées dans 12 % des affaires, elles sont huit fois sur dix présentées indépendamment de toute demande d'expulsion et/ou de résiliation du bail.

Le défaut de paiement des loyers et charges est le motif principal invoqué par les demandeurs souhaitant la résiliation du bail, auquel s'ajoute, dans quelques affaires, le défaut d'assurance. Ce motif est aussi celui présenté dans les affaires où le bailleur assigne le défendeur pour le contraindre à respecter ses obligations.

In fine, la question des arriérés dus par les locataires est avancée par les bailleurs dans 95 % des affaires. Quant à la demande d'indemnités d'occupation, dont est redevable le locataire devenu occupant du logement sans droit ni titre, elle est présentée dans 88 % des affaires. Son montant mensuel est inférieur ou égal à 500 € dans la moitié des affaires.



Principales demandes présentées par les bailleurs

| | |
|--|-------|
| Ensemble des affaires | 100,0 |
| Résiliation du bail et/ou d'expulsion | |
| Demande de résiliation du bail et/ou d'expulsion | 90,3 |
| • Résiliation du bail et expulsion du locataire | 88,5 |
| • Expulsion seulement* | 1,5 |
| • Résiliation du bail seulement** | 0,3 |
| Pas de demande | 9,7 |
| Obligations du locataire | |
| Demande de respect des obligations | 11,9 |
| • hors demande de résiliation du bail et/ou expulsion du locataire | 9,7 |
| • avec demande de résiliation du bail et/ou expulsion du locataire | 2,2 |
| Pas de demande | 88,1 |
| Paiement des arriérés de loyer et charges | |
| Demandes en paiement des arriérés de loyer et charges | 95,3 |
| • dans le cadre d'une demande de résiliation du bail et/ou d'une expulsion | 86,1 |
| • dans le cadre des obligations du locataire | 9,2 |
| Pas de demande | 4,7 |
| Indemnités d'occupation | |
| Demande d'indemnités d'occupation | 88,0 |
| Pas de demande | 12,0 |

* Il s'agit d'affaires où le propriétaire a donné congé au locataire dans les cas prévus par la loi (congé pour reprise du logement ou congé pour vente notamment).

** Dans ces rares affaires, le bailleur a maintenu sa demande de constat ou de prononcé de la résiliation du bail même si le locataire a quitté le logement avant l'audience.

Remarque : dans une même affaire, plusieurs demandes peuvent être formulées.

Lecture : dans 90,3 % des affaires, la résiliation du bail et/ou l'expulsion du locataire est demandée par le bailleur.

Champ : les décisions rendues en 2019 sur des contentieux introduits par des bailleurs relatifs aux baux d'habitation entrant dans le cadre de la loi de 1989, soit 109 860 affaires, France.

Source : ministère de la justice, SSER, enquête décisions sur le contentieux bailleurs, 2019.

⁷ Les autres demandes (validation de congé, paiement d'une assurance, réparation ou remboursement de dégradations, entretien courant du logement...) sont présentes dans très peu d'affaires.

Des dettes à rembourser sur la base d'un échéancier dans quatre affaires sur dix

Le juge fait quasi systématiquement droit aux demandes de résiliation du bail (97 %), d'expulsion du locataire (96 %), ou de paiement des arriérés dus (99 %).

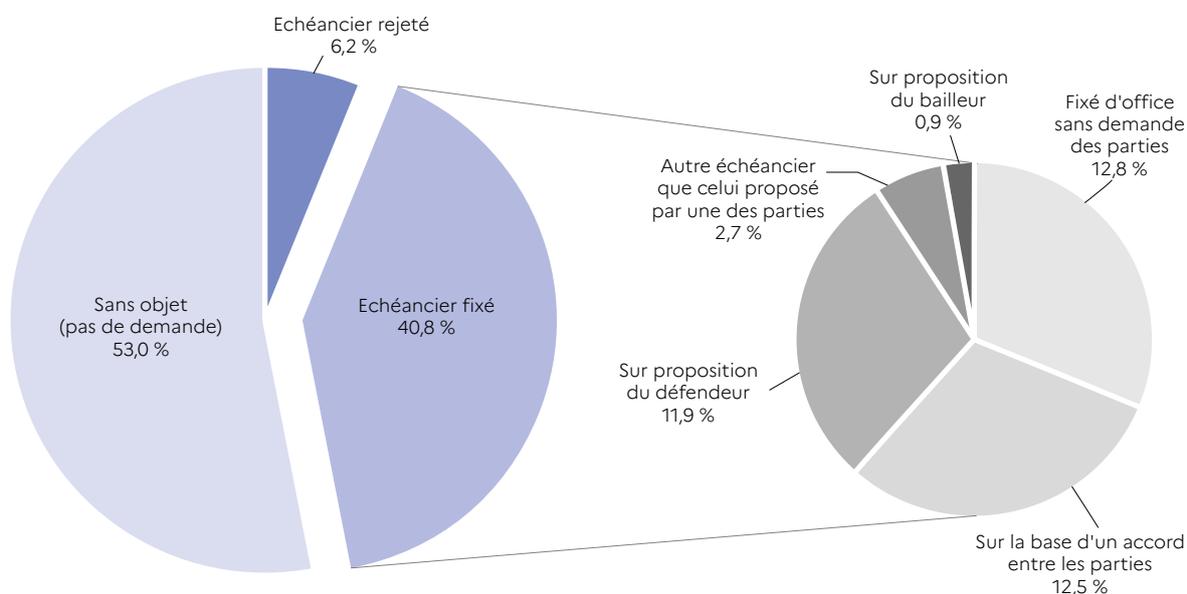
Le montant médian des arriérés fixé par le juge est de 3 000 €. Il s'élève à plus de 5 100 € dans un quart des cas.

Dans 59 % des affaires où le locataire est condamné au paiement d'arriérés de loyers et charges, aucun échéancier ne lui est accordé, principalement parce qu'aucune demande n'a été faite en ce sens par les parties (53 %). Dans le reste des cas, des délais de paiement sont accordés par le juge (41 %). Ils sont fixés d'office dans 13 % des affaires, sur la base d'un accord trouvé entre les deux parties (13 %), ou encore sur proposition du locataire (12 %).

Enfin, il est fait droit quasi-systématiquement aux demandes en paiement d'indemnités d'occupation qui ne sont que la conséquence du prononcé de la résiliation du bail (99 %). Le montant médian mensuel fixé à l'audience de jugement est de 490 €⁸ par mois d'occupation du logement sans droit ni titre.



Echéancier sur les arriérés de loyer et charges dus par le locataire



Lecture : un échéancier en vue du paiement des arriérés de loyer par le locataire au bailleur est fixé dans 40,8 % des cas, dont 12,5 % (soit près d'un cas sur trois) sur la base d'un accord entre les parties.

Champ : les décisions rendues en 2019 sur des contentieux introduits par des bailleurs relatifs aux baux d'habitation entrant dans le cadre de la loi de 1989, soit 109 860 affaires, France. Champ restreint aux affaires avec une décision de paiement des arriérés de loyers et charges dus par le locataire, soit 94 % de l'ensemble des affaires.

Source : ministère de la justice, SSER, enquête décisions sur le contentieux bailleurs, 2019.

⁸ Il correspond à quelques euros près au montant mensuel du loyer, charges comprises.

Source, périmètre et repères juridiques

Source des données

L'ensemble des tribunaux d'instance* en France (hors collectivités d'outre-mer), soit 291 juridictions, ont été sollicités en 2020 pour transmettre toutes les décisions (jugements sur le fond et ordonnances de référé) rendues en octobre 2019 en matière de contentieux locatif sur les demandes introduites par les bailleurs. Près de 10 900 décisions ont été collectées, de façon exhaustive, sur la France entière (hors COM).

Une décision sur cinq a été saisie. Dans l'échantillon constitué, seules les décisions entrant dans le cadre de la loi de 1989 ont été retenues. Les informations contenues dans ces décisions ont été relevées de façon anonymisée, puis saisies dans une base de données en vue de leur traitement statistique. Par pondération, l'échantillon d'étude représente l'ensemble des décisions de ce contentieux spécifique rendues sur l'année 2019, soit un nombre estimé à 109 860 affaires.

* Au 1er janvier 2020, les tribunaux d'instance ont fusionné avec les tribunaux de grande instance pour créer les actuels tribunaux judiciaires. Le tribunal d'instance situé dans une commune différente du tribunal de grande instance est devenu une chambre de proximité de ce tribunal judiciaire, appelée tribunal de proximité.

Périmètre

Le périmètre du contentieux locatif sur les demandes des bailleurs est limité aux situations relevant de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. L'article 2 dispose que les rapports entre bailleurs et locataires s'appliquent « aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation ».

Sont ainsi exclus (sauf exceptions précisées dans la loi) :

- 1 - les logements-foyers ;
- 2 - les logements meublés, y compris ceux loués dans le cadre d'un bail mobilité ;
- 3 - les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

Compte tenu de l'impossibilité de distinguer ces affaires dans le Répertoire général civil*, l'ensemble des affaires introduites par des bailleurs contre leurs locataires a été recueilli et seules les affaires relevant du cadre de la loi de 1989 ont été retenues pour l'étude.

* Le Répertoire général civil (RGC) est un dispositif statistique qui permet de collecter, de façon relativement sommaire, des informations sur les procédures civiles des juridictions.

Repères juridiques

La loi du 6 juillet 1989 liste les obligations auxquelles s'engagent les locataires et les propriétaires lorsqu'ils signent un contrat de location. Le non-respect de ces obligations par le locataire* peut entraîner la saisine du juge par le bailleur, par voie d'assignation au fond ou en référé, en vue de régler un litige se rapportant à un des contentieux suivants :

- la résiliation du bail ;
- l'expulsion du locataire ;
- la validation du congé donné par le bailleur, pour vente ou reprise du logement, ou du fait de l'inexécution par le locataire de ses obligations ;
- les obligations du locataire : paiement du loyer et des charges, dépôt de garantie, souscription d'une assurance, usage paisible des locaux, entretien courant, accord du propriétaire en cas de travaux, accessibilité des locaux en cas de travaux par le propriétaire...

* Dans cette étude, seules les demandes introduites par les bailleurs sont traitées.