

Expulsion, fin du bail et indemnité d'occupation

Expulsion, fin du bail et indemnité d'occupation

Lorsque votre locataire ne paie plus, ou a accumulé trop de retard, vous entamez une procédure aux fins de paiement des arriérés, résiliation du bail, et expulsion.

Entre la résiliation du bail prononcé par le tribunal et l'expulsion du locataire, que l'on doit désormais appeler occupant, celui-ci ne doit plus un loyer (le bail est résilié) mais une indemnité d'occupation, en général fixée par le tribunal au montant du dernier loyer et des charges.

Mais qu'en est-il de l'indexation prévue au bail ?

Même si la hausse des loyers indexés est depuis plusieurs années des plus modestes (plus 0,9 % au 3ème trimestre 2017 pour les baux d'habitation), Il serait quelque peu choquant que le locataire défaillant paye en définitive moins que lorsque le bail était en vigueur, bénéficiant ainsi de conditions plus avantageuses que lorsqu'il était en règle.

Cependant, il semble bien que, juridiquement, le bailleur ne puisse exiger l'indexation du loyer, celle-ci étant prévue à un bail qui ne s'applique plus.

C'est ce qui avait été jugé par un tribunal d'instance, lequel avait fixé l'indemnité d'occupation à l'équivalent mensuel du loyer et des charges, écartant l'indexation.

Le bailleur fit appel, faisant valoir que le jugement avait pour conséquence de mettre à la charge des occupants une indemnité fixe et invariable, les faisant ainsi bénéficier de conditions plus avantageuses que celles des locataires respectant leurs obligations.

La cour d'appel de Rouen, dans une décision du 15 juin 2017 infirme le jugement, jugeant que l'indemnité d'occupation doit être fixée « *pour toute la durée de l'occupation, par référence au loyer et charges qui seraient dus en cas de poursuite du bail pendant la même durée, ce qui implique également revalorisation ou indexation* ». (Loyers et copropriété 2017 N° 184)

Dans le même temps, le tribunal d'instance de Dieppe saisissait pour avis la Cour de cassation d'une question identique, ainsi formulée :

" L'indemnité d'occupation due par le locataire après acquisition de la clause résolutoire insérée dans le contrat de bail, peut-elle faire l'objet d'une indexation sur un indice déterminé dans le contrat résolu ? A défaut, le principe de la réparation intégrale du préjudice justifie-t-il de pouvoir retenir une indexation de cette indemnité d'occupation ? "

La Cour de Cassation rendait un « non avis » le 4 juillet 2017 (numéro 17 - 70.008), renvoyant au pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond :

" La question ne présente pas de difficulté sérieuse dès lors que les juges du fond disposent d'un

pouvoir souverain pour évaluer le montant d'une indemnité due par un occupant sans droit ni titre et peuvent donc, conformément au principe de la réparation intégrale, l'assortir des modalités qu'ils estiment nécessaires "

En définitive, l'indexation de l'indemnité d'occupation se réfère plus à l'équité qu'au droit, le principe étant qu'un occupant qui a failli à ses obligations de locataire ne puisse bénéficier de conditions plus avantageuses qu'un locataire qui respecte les siennes.

Si l'on demande fréquemment dans une assignation en expulsion que le locataire soit condamné à une indemnité d'occupation supérieure au loyer en cours, visant le principe indemnitaire, on est invariablement débouté.

Aussi faut-il à tout le moins veiller, par précaution, à demander que l'indemnité d'occupation fasse l'objet d'une indexation selon les modalités prévues au bail.

À défaut, et contrairement au bail, celle-ci ne s'appliquera pas de droit