DU BLOG IUSTORIA

« Le locataire ne paie pas, je change les serrures. » Ce que le bailleur a vraiment le droit de faire

> *Changer la serrure, couper l'électricité ou sortir les affaires sur le palier peut faire du bailleur l'auteur d'une infraction. Ce qu'il peut faire : congé, rétention, dépôt de garantie, expulsion.*

L'ÉQUIPE IUSTORIA

5/11/2026 · 10 min de lecture

Le locataire en est à son troisième mois d'impayé, ne répond pas au téléphone et ignore les courriers. Le bailleur, qui rembourse son crédit immobilier grâce au loyer, a un plan simple : samedi, il viendra avec un serrurier, fera changer le cylindre, descendra les affaires du locataire à la cave, et quand le locataire aura payé, il recevra une nouvelle clé. Le logement est à lui, après tout.

Au cabinet, nous entendons ce plan pour des logements comme pour des bureaux, des ateliers et des commerces. Nous le comprenons, mais nous le déconseillons à chaque fois. En changeant la serrure, le créancier qui a raison devient l'auteur d'un trouble possessoire, contre lequel le tribunal doit statuer dans les quinze jours, et, dans le pire des cas, une personne poursuivie pour une infraction pénale. Et la dette reste impayée.

Mieux vaut donc savoir où s'arrête le droit du propriétaire et où commence l'infraction, et ce que le bailleur peut faire à la place : donner congé, retenir des biens, imputer la dette sur le dépôt de garantie et agir en expulsion. Sur des points essentiels, les règles diffèrent selon qu'il s'agit d'un logement ou d'un local professionnel (*prostor sloužící podnikání*).

Pourquoi changer la serrure ne marche pas, même quand vous avez raison

Le Code civil tchèque admet que l'on se fasse justice soi-même (*svépomoc*), mais dans des limites étroites. Seul peut le faire celui dont le droit est menacé, et seulement s'il est évident que l'intervention de la puissance publique arriverait trop tard ; et même alors, uniquement de manière proportionnée (art. 14, al. 1, du Code civil). En cas de loyers impayés, ces conditions ne sont, selon nous, généralement pas remplies. La dette peut être recouvrée et l'expulsion obtenue en justice. Que cela prenne plus de temps que le bailleur ne le souhaiterait ne signifie pas que le tribunal interviendrait trop tard.

En outre, le locataire a la possession du logement. Nul ne peut troubler arbitrairement la possession, et le possesseur troublé peut exiger que l'auteur du trouble y mette fin et rétablisse l'état antérieur (art. 1003). L'action possessoire (*žaloba z rušené držby*) doit être introduite dans les six semaines suivant le jour où le possesseur a eu connaissance de son droit et de l'auteur du trouble, et au plus tard dans un délai d'un an (art. 1008, al. 1). La loi impose au tribunal de statuer dans les 15 jours suivant l'introduction de l'instance (art. 177, al. 1, du Code de procédure civile tchèque). Il n'examine que la dernière possession et son trouble arbitraire (art. 178). L'argument « il me doit trois mois de loyer » ne joue aucun rôle dans cette procédure. Le copropriétaire à qui l'autre a changé la serrure se défend par la même action ; notre guide destiné aux copropriétaires à qui l'on refuse l'accès la décrit en détail (en tchèque).

Ne comptez pas sur une clause du contrat selon laquelle le bailleur peut fermer les locaux à clé en cas de retard de paiement, ou selon laquelle le bail « prend fin » du fait du retard. Pour le bail d'habitation, les stipulations qui réduisent les droits que le locataire tient des règles spéciales sur le bail d'habitation sont réputées non écrites (art. 2235, al. 1), et la Cour suprême a relevé, dans l'une des affaires pénales décrites ci-dessous, qu'une « fin du bail » contractuelle en cas de retard serait vraisemblablement nulle.

Il en va de même de la coupure de l'eau, de l'électricité ou du chauffage. Pendant toute la durée du bail, le bailleur doit assurer au locataire la jouissance paisible des lieux (art. 2205, let. c)) et, pour un logement, maintenir le logement et l'immeuble en état d'être utilisés (art. 2257, al. 1). En coupant l'énergie, le bailleur manque à ses propres obligations et offre au locataire un argument supplémentaire dans le litige.

Quand le bailleur devient l'auteur d'une infraction

Le Code pénal tchèque protège le locataire par deux dispositions. Quiconque empêche sans droit une personne habilitée d'utiliser une maison, un logement ou un local non résidentiel encourt une peine d'emprisonnement pouvant aller jusqu'à deux ans (art. 208, al. 2, du Code pénal). La même peine est encourue pour l'introduction sans droit dans le domicile d'autrui (art. 178, al. 1) ; le logement dans lequel vit le locataire est lui aussi un domicile (art. 133).

La Cour suprême s'est penchée sur la question dans deux affaires pénales. Dans son ordonnance du 15 février 2012, n° 7 Tdo 115/2012, il s'agissait du gérant d'une société bailleresse qui avait fait bloquer la porte d'une pièce louée à une locataire au moyen d'une barre et d'une serrure. Selon la Cour, le non-paiement du loyer n'autorise pas le bailleur à empêcher le locataire d'utiliser un local non résidentiel, par exemple en fermant la porte à clé, tant que le bail est en cours. Le bailleur qui le fait malgré tout réunit les éléments constitutifs de l'infraction prévue à l'article 208, al. 2.

La seconde affaire est plus grave. La bailleresse d'une maison où la locataire habitait et tenait un atelier de couture est entrée avec sa propre clé dans le logement comme dans l'atelier, a mis la locataire dehors avec ses seuls effets personnels, a changé la serrure, a fait transporter ses affaires dans un garage et a vendu la maison. Pour sa défense, elle a soutenu qu'elle ne faisait que retenir les biens en raison des loyers impayés. Les juridictions l'ont déclarée coupable de vol et de violation de domicile (*porušování domovní svobody*) et l'ont condamnée à 20 mois d'emprisonnement avec sursis. Par une ordonnance du 30 mai 2018, n° 5 Tdo 444/2018, la Cour suprême a rejeté son pourvoi (*dovolání*). Elle a précisé que même le droit de rétention (*zadržovací právo*) n'autorise pas le bailleur à pénétrer dans les locaux loués, à en expulser le locataire et à en emporter des biens, quel que soit le retard du locataire, et pas même si le bail a pris fin (point 30).

La fin du bail ne change rien à cette interdiction. Même après l'expiration du préavis, le bailleur ne peut ni pénétrer dans le logement où l'ancien locataire continue d'habiter, ni en sortir ses affaires. Le logement ne lui revient que des mains du locataire lui-même, qu'il remette les clés ou quitte manifestement les lieux, ou bien par l'intermédiaire du tribunal ou d'un huissier de justice sur la base d'une décision d'expulsion.

Congé d'un bail d'habitation : la voie rapide passe par la mise en demeure

La voie légale la plus rapide est le congé sans préavis. Le bailleur peut le donner si le locataire manque à ses obligations de manière particulièrement grave, et le premier exemple qu'en donne la loi est le défaut de paiement du loyer et des charges pendant au moins trois mois. Le locataire doit alors restituer le logement sans retard injustifié, au plus tard dans le mois suivant la fin du bail (art. 2291, al. 1 et 2).

C'est sur deux conditions que ces congés échouent le plus souvent. Le bailleur doit indiquer dans le congé en quoi consiste le manquement particulièrement grave et, avant même de le notifier, mettre le locataire en demeure de remédier à la situation dans un délai raisonnable, c'est-à-dire de payer sa dette. À défaut, il n'est pas tenu compte du congé (art. 2291, al. 3). La prudence commande de n'envoyer cette mise en demeure qu'une fois que la dette a atteint trois mois, et de ne donner congé qu'après l'expiration sans résultat du délai qu'elle fixe. Le congé doit être écrit et informer le locataire de son droit de formuler des objections et de demander au tribunal d'examiner le congé, faute de quoi il est nul (art. 2286).

Si le montant de la dette est contesté et que le locataire dépose la somme due ou contestée chez un notaire (*notářská úschova*) et en informe le bailleur, le congé pour non-paiement est exclu (art. 2253, al. 1). Détaillez donc la dette dans la mise en demeure, mois par mois et poste par poste.

Si le locataire doit moins de trois mois mais paie à plusieurs reprises en retard, un congé avec un préavis de trois mois pour manquement grave à ses obligations peut entrer en ligne de compte (art. 2288, al. 1, let. a)). Notre modèle de congé, mise en demeure comprise, est disponible en tchèque. Le préavis, le délai dont dispose le locataire pour saisir le tribunal et ses moyens de défense sont décrits dans notre guide sur le congé donné par le bailleur (en tchèque).

Bureau, atelier, commerce : d'autres délais, la même interdiction

Le bail d'un local professionnel obéit à des règles propres (art. 2302 et suivants du Code civil), qui sont à certains égards plus favorables au bailleur. Celui-ci peut résilier un bail à durée déterminée avant même l'expiration de la durée convenue si le locataire manque gravement à ses obligations, notamment s'il a plus d'un mois de retard dans le paiement du loyer ou des charges (art. 2309, let. b)). Le congé doit indiquer le motif, faute de quoi il est nul, et le préavis est de trois mois (art. 2310). Un bail à durée indéterminée peut être résilié avec un préavis de six mois, ou de trois mois si une partie a un motif sérieux (art. 2312).

Le locataire peut se défendre en formulant des objections, mais seulement dans le mois suivant la notification du congé ; s'il ne le fait pas à temps, le droit de demander l'examen du congé par le tribunal s'éteint (art. 2314). S'il libère les locaux conformément au congé, celui-ci est réputé valable et accepté sans objection (art. 2313). En cas de manquement particulièrement grave causant un préjudice important à l'autre partie, la loi permet, pour tout bail, le congé sans préavis (art. 2232).

L'interdiction de se faire justice soi-même s'applique comme pour le logement ; l'affaire 7 Tdo 115/2012 concernait d'ailleurs précisément une pièce non résidentielle. Un local d'exploitation où personne n'habite n'est certes pas un domicile, de sorte que la violation de domicile est exclue. En revanche, l'entrave à l'usage d'un local non résidentiel (art. 208, al. 2, du Code pénal) et l'enlèvement des biens d'autrui entrent bel et bien en ligne de compte.

Rétention des biens et dépôt de garantie : ce dont dispose le bailleur

La loi accorde au bailleur un droit de rétention : pour garantir le paiement de sa créance envers le locataire, il peut retenir les biens meubles que le locataire a sur la chose louée ou à l'intérieur de celle-ci (art. 2234). En pratique, ce droit est plus étroit qu'il n'y paraît. Ne peut retenir la chose d'autrui celui qui la détient sans droit, notamment s'il s'en est emparé par la force ou par la ruse (art. 1396, al. 1). Le bailleur ne peut donc pas, pour l'exercer, pénétrer dans les locaux loués ni en emporter des biens, même si le bail a déjà pris fin (5 Tdo 444/2018, point 30). Concrètement, le droit de rétention entre surtout en jeu lorsque le locataire sort lui-même ses affaires ou déménage et que le bailleur les prend en charge sans pénétrer dans les locaux. La rétention doit être notifiée au débiteur avec son motif, de préférence par écrit, et le bien retenu doit être conservé avec la diligence d'un bon gestionnaire (art. 1397).

Le dépôt de garantie offre une sûreté plus fiable. Pour un logement, il ne peut, avec la pénalité contractuelle, excéder trois mois de loyer, et à la fin du bail le bailleur y impute ce que le locataire lui doit au titre du bail (art. 2254). La manière d'établir le décompte du dépôt de garantie est expliquée dans notre guide sur le logement et le bail (en tchèque). Pour un local professionnel, la loi ne plafonne pas le dépôt de garantie, et son utilisation est régie par le contrat. Nous recommandons d'y prévoir expressément que le bailleur peut affecter le dépôt de garantie aux loyers impayés dès le cours du bail, le locataire devant alors le reconstituer.

Le bail a pris fin et le locataire ne part pas

Le locataire doit restituer le logement le jour où le bail prend fin. Le logement est restitué lorsque le bailleur a reçu les clés et que rien ne l'empêche d'y accéder (art. 2292). Tant que ce n'est pas le cas, le bailleur a droit à une indemnité égale au loyer convenu (art. 2295). La dette continue donc de croître, mais sous la forme d'une créance que l'on peut faire valoir en justice.

Attention au délai pour le bail à durée déterminée. Si le bail a pris fin à l'expiration de la durée convenue et que le locataire continue d'utiliser le logement pendant au moins trois mois sans que le bailleur l'invite par écrit, pendant ce temps, à quitter le logement, le bail est réputé renouvelé pour la même durée, dans la limite de deux ans (art. 2285). Le bail à durée déterminée d'un local professionnel se renouvelle de la même manière (art. 2311). Si le bail a pris fin par un congé, il n'est pas renouvelé, même sans invitation à partir (arrêt de la Cour suprême du 12 décembre 2016, n° 26 Cdo 4354/2016). Nous recommandons néanmoins d'envoyer l'invitation écrite à quitter le logement dès la fin du bail ; vous évitez ainsi un litige sur la manière dont le bail a pris fin et sur sa date.

Vient ensuite l'action en expulsion, qui peut être jointe à la demande en paiement des loyers impayés et de l'indemnité d'occupation. Les loyers impayés seuls peuvent aussi être réclamés par une requête en injonction de payer (*platební rozkaz*) ; la différence de frais de justice est expliquée dans notre guide sur l'injonction de payer (en tchèque). Le jugement s'exécute par l'expulsion, soit par la voie de l'exécution judiciaire, soit par un huissier (art. 59, al. 2, let. a), du Code de l'exécution forcée tchèque). Le tribunal informe la personne expulsée au moins 15 jours à l'avance de la date de l'expulsion (art. 340, al. 2, du Code de procédure civile) ; ses biens sont retirés du logement et lui sont remis, et si ce n'est pas possible, ils sont inventoriés et placés en dépôt à ses frais (art. 341).

L'exception est le locataire qui a disparu. S'il quitte le logement de telle sorte que le bail peut être considéré, sans le moindre doute, comme terminé, le logement est réputé restitué immédiatement (art. 2292). Le bailleur prend soin, aux frais du locataire, des biens qui appartiennent selon toute apparence à celui-ci ; si le locataire ne les reprend pas sans retard injustifié, le bailleur peut, après l'en avoir averti et lui avoir accordé un délai supplémentaire raisonnable, les vendre de manière appropriée (art. 2296, al. 1). Le critère « sans le moindre doute » est toutefois strict. Avant d'entrer dans le logement, documentez qu'il est abandonné : clés rendues ou glissées dans la boîte aux lettres, placards vidés, courrier non relevé, témoignages des voisins. Et emmenez un témoin.

Le locataire est en retard de paiement ? Relancez-le immédiatement par écrit. Vous envisagez un congé sans préavis pour un logement ? Dès que la dette atteint trois mois, envoyez une mise en demeure avec un délai raisonnable et ne donnez congé qu'après l'expiration de ce délai sans résultat. Conservez les preuves de notification.

Ne touchez ni aux serrures, ni aux clés, ni à l'énergie tant que le locataire ne vous a pas restitué le logement. S'il ne part pas, c'est le tribunal ou l'huissier qui procède à l'expulsion sur la base d'un jugement, pas vous. Les loyers impayés ne vous excusent pas, même après la fin du bail.

Le bail d'habitation a pris fin et le locataire reste ? Invitez-le immédiatement par écrit à quitter le logement (pour un bail à durée déterminée arrivé à son terme, au plus tard dans les trois mois, faute de quoi le bail est renouvelé), et introduisez une action en expulsion, jointe à la demande en paiement des loyers impayés et de l'indemnité d'occupation.

En bref

Question	Réponse	Disposition
Le bailleur peut-il changer la serrure en cas de dette ?	Non ; pendant le bail, cela peut constituer une infraction pénale	Art. 208, al. 2, du Code pénal ; 7 Tdo 115/2012
Peut-il, après la fin du bail, pénétrer dans le logement et en sortir les biens ?	Non ; le logement est restitué par le locataire, ou par le tribunal ou l'huissier	Art. 178 du Code pénal ; 5 Tdo 444/2018, point 30
Comment se défend le locataire dont on a changé la serrure ?	Par l'action possessoire dans les six semaines ; le tribunal doit statuer dans les 15 jours	Art. 1003 et 1008 du Code civil ; art. 177 du Code de procédure civile
Congé sans préavis d'un bail d'habitation	Dette d'au moins trois mois, mise en demeure préalable, description du manquement	Art. 2291 du Code civil
Congé d'un local non résidentiel loué à durée déterminée	Retard de plus d'un mois, indication du motif, préavis de trois mois	Art. 2309, let. b), et art. 2310 du Code civil
Rétention des biens du locataire	Seulement des biens que le bailleur détient à bon droit, sans pénétrer dans les locaux	Art. 2234, 1395 et 1396 du Code civil ; 5 Tdo 444/2018
Dépôt de garantie pour un logement	Trois mois de loyer au maximum, imputation à la fin du bail	Art. 2254 du Code civil
Bail à durée déterminée expiré, le locataire reste	Invitation écrite à partir dans les trois mois, sinon le bail est renouvelé ; pas de renouvellement après un congé	Art. 2285 et 2311 du Code civil ; 26 Cdo 4354/2016

Votre locataire ne paie pas et vous voulez mettre fin au bail dans les règles ? Envoyez-nous le contrat de bail, un relevé des paiements et la correspondance échangée jusqu'ici. Nous préparerons la mise en demeure de payer, le congé et, si le locataire ne part pas, l'action en expulsion. Nous traitons les baux dans le cadre de notre pratique en droit immobilier. Écrivez-nous.

Conclusion

Changer la serrure ou couper l'énergie déplace le litige là où la dette n'est pas traitée : le tribunal examine seulement qui a privé qui de l'usage des lieux. La mise en demeure, le congé et l'action en justice prennent plus de temps, mais ils aboutissent à un logement libéré et à un titre exécutoire permettant de recouvrer la dette.

Le bailleur qui gagne le plus de temps est celui qui réagit dès le premier mois impayé, surveille les délais et n'attend pas une fois le bail terminé.

Sources

- Loi n° 89/2012 Rec., Code civil, art. 14, 1003, 1008, 1395 à 1397, 2205, 2232, 2234, 2235, 2253, 2254, 2257, 2285, 2286, 2288, 2291, 2292, 2295, 2296, 2302 et 2309 à 2314.
- Loi n° 40/2009 Rec., Code pénal, art. 133, 178, 205 et 208.
- Loi n° 99/1963 Rec., Code de procédure civile, art. 177, 178, 340 et 341.
- Loi n° 120/2001 Rec., Code de l'exécution forcée, art. 59.
- Ordonnance de la Cour suprême du 15 février 2012, n° 7 Tdo 115/2012.
- Arrêt de la Cour suprême du 12 décembre 2016, n° 26 Cdo 4354/2016.
- Ordonnance de la Cour suprême du 30 mai 2018, n° 5 Tdo 444/2018.

Cet article a un caractère informatif et ne constitue pas un conseil juridique. Il repose sur l'état du droit à la date de publication ; la validité d'un congé et ce qu'il est possible de faire des biens du locataire dépendent du texte du contrat de bail, de la notification des mises en demeure et du fait qu'il s'agit d'un logement ou d'un local professionnel.

« Le locataire ne paie pas, je change les serrures. » Ce que le bailleur a vraiment le droit de faire

L'équipe IUSTORIA · Publié 5/11/2026

https://www.iustoria.cz/fr/blog/locataire-ne-paie-pas-peut-on-changer-les-serrures/

Ce texte est protégé par le droit d'auteur. Le partage du document entier et non modifié est bienvenu ; la reprise d'extraits dans d'autres textes suppose la citation de la source. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.