

BAUX D'HABITATION

Comment réagir en cas d'impayés ?

Afin de préserver toutes vos chances de recouvrer les loyers impayés, il est nécessaire de procéder par étapes. Si un impayé de loyer doit bien évidemment vous faire réagir rapidement, inutile toutefois de vous engager immédiatement dans une procédure judiciaire qui pourra s'avérer longue et coûteuse.

Favoriser une solution amiable.

Il convient dans un premier temps de vous rapprocher de votre locataire pour lui demander le paiement du loyer. À ce stade, une simple lettre de relance suffit. Si cette démarche reste infructueuse, adressez-lui une mise en demeure de régler les sommes dues dans un délai déterminé, par lettre recommandée avec avis de réception.

Solliciter les garanties. Si votre locataire a une caution, n'oubliez pas de la tenir informée dès le premier incident et de lui réclamer le paiement des sommes dues par votre locataire. Si la caution ne s'exécute pas, envoyez-lui une mise en demeure de régler les impayés par lettre recommandée avec avis de réception. Si vous avez souscrit une assurance loyers impayés, il faut la mettre en œuvre. **Vous devez impérativement respecter les différentes démarches prévues au contrat, afin d'être couvert par votre assurance** (par exemple, mise en demeure du locataire, déclaration de sinistre dans un délai déterminé...).

Poursuivre le locataire en justice. En cas d'échec de la voie amiable, il faut alors envisager un règlement judiciaire. Les contrats de location contiennent en principe une clause prévoyant la résiliation de plein droit du bail en cas de non-paiement des loyers et des charges (article 12 des baux UNPI Réf. 80). Nous envisageons donc ce cas de figure dans les développements ci-dessous. **La procédure de recouvrement des**

Rappel
Les bailleurs qui souscrivent une assurance loyers impayés ne peuvent pas demander un cautionnement au candidat locataire, sauf s'il s'agit d'un étudiant ou d'un apprenti (article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989).

loyers impayés commence toujours par la signification par acte d'huissier d'un commandement de payer visant la clause résolutoire au locataire. Votre locataire dispose alors d'un délai de deux mois pour s'acquitter de sa dette. Le commandement doit également être signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de la signification du commandement au locataire. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités et intérêts de retard (article 24 de la loi du 6 juillet 1989). Un mois après la signification du commandement au locataire, il peut être intéressant de procéder, par l'intermédiaire d'un huissier de justice, à une saisie conservatoire des biens mobiliers de votre locataire (meubles garnissant le logement et comptes bancaires). Aucune autorisation judiciaire préalable n'est requise dès lors que vous pouvez vous prévaloir d'un loyer impayé résultant d'un bail écrit (article 68 de la loi du 9 juillet 1991). Suite à la saisie, les biens ne vous sont pas immédiatement attribués, mais votre locataire ne peut plus ni disposer des sommes saisies sur son compte bancaire, ni vendre ou déplacer ses meubles. Vous l'empêchez ainsi d'organiser son insolvabilité en attendant le jugement. Si au terme du délai de deux mois suivant le commandement de payer, votre locataire est toujours défaillant, il vous faut l'assigner devant le tribunal d'instance pour que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire et ordonnée son expulsion, ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré.

