

Comment réagir en cas d'impayés ?

C'est la hantise majeure du bailleur : l'impayé de loyer. Il est statistiquement rare (moins de 3% des loyers), mais tout bailleur a l'expérience personnelle ou connaît celle d'un proche qui a eu le plus grand mal à récupérer un logement dont le locataire ne réglait plus son loyer. Comment faire face ? 8 conseils.

Bertrand Desjuzeur

1. Ne laissez pas filer le temps

Procrastination : mauvaise solution ! Se dire que les choses vont s'arranger est généralement une méthode désastreuse. C'est au contraire en prenant rapidement contact avec votre locataire qui manifeste des signes de défaillance que vous aurez le plus de chances de rétablir une relation normale avec lui. Dès les premiers retards de paiement, contactez-le, par courriel ou par téléphone, pour l'interroger sur la cause du retard.

S'il a commis une simple négligence, il paiera rapidement. S'il a des difficultés de trésorerie, proposez-lui un échéancier afin qu'il s'engage concrètement à rattraper le retard de paiement.

2. Prévenez la caution

Si les retards perdurent et que le locataire peine à rétablir son équilibre financier, mettez en œuvre la garantie que procure la caution. L'engagement de ce tiers est

précisément donné pour pallier la défaillance du locataire, débiteur principal. De plus, la caution étant le plus souvent un proche du locataire, elle aura toute latitude pour l'inciter à payer ou pour prendre en charge l'impayé, suivant les circonstances.

3. Informez votre assureur

Si vous avez souscrit une assurance de loyers impayés, relisez scrupuleusement votre contrat. En effet, l'assureur doit être informé rapidement des difficultés de paiement. Si vous ne respectez pas l'obligation d'information, vous courez le risque qu'il décline sa garantie. Ainsi par exemple, lorsque vous adressez une lettre recommandée au locataire pour le mettre en demeure de payer, envoyez la copie à l'assureur.

4. Songez à Visale

La garantie Visale est proposée par Action logement (voir visale.fr). Elle doit être souscrite avant signature du bail. Elle vous permet d'obtenir une garantie pour certains locataires (jeune de 30 ans au plus, salarié de plus de 30 ans embauché depuis moins de 6 mois notamment). Pour mettre en œuvre la garantie, vous



devez déclarer à Visale l'impayé sur votre espace personnel, dans les 30 jours de la constitution de l'impayé de loyer. La garantie, gratuite, permet de couvrir 36 mois d'impayés.

5. Envoyez une lettre recommandée

Si vos invitations à régulariser, toujours courtoises, mais fermes, n'ont pas produit effet, il vous faut alors passer à la phase suivante de mise en demeure. La première étape est la lettre recommandée avec AR. Par ce moyen, vous rappelez le montant à payer et l'obligation prévue par le bail de régler ponctuellement le loyer. Cette obligation résulte également de la loi : elle figure en tête de la liste des obligations locatives, de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 : « payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ». Fixez au locataire un bref délai (une semaine par exemple) pour payer.

6. Alerte la CAF

Cette étape vous concerne si votre locataire perçoit une aide au logement. Vous avez tout intérêt à informer la caisse des allocations familiales, qui verse l'aide au logement, de votre difficulté, et vous devez le faire dans les deux mois de la constitution de l'impayé.

Si le régime du tiers payant est en place et donc que le locataire ne vous verse que le loyer résiduel, la CAF vous versant directement l'allocation, l'impayé est caractérisé s'il représente deux mois de loyer net hors charges, (cf. art. R 351-30 du CCH).

La CAF vous informe alors de ses décisions. Elle peut vous envoyer un dossier pour que vous établissiez un plan d'apurement de la dette. Cela permet la poursuite du versement de l'aide pendant 6 mois dans l'attente d'une solution. Si le plan n'est pas signé, la CAF saisit le fonds de solidarité logement (ou un organisme analogue). Celui-ci dispose de trois mois pour mettre en place un mécanisme d'apurement de la dette. La CAF peut aussi saisir directement le FSL,

elle vous en informe, ainsi que la CCAPEX (commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives).

Si vous ne bénéficiez pas du tiers payant, vous devez également prévenir la CAF. Il faut le faire dès que l'impayé dépasse deux mois de loyer (brut hors charges). La CAF vous proposera de mettre en place le tiers payant (art. R 351-31). Le tiers payant sera mis en place pour six mois. A l'issue de ce délai, le maintien du versement suppose la conclusion d'un plan d'apurement de la dette. Vous avez tout intérêt à accepter le tiers-payant car, à défaut, le versement de l'aide est interrompu, dans l'attente de l'issue d'une procédure.

7. Faites appel à l'huissier

Si les courriers recommandés restent sans effet, voire s'ils ne sont pas retirés par le locataire, l'étape suivante s'impose : recourir à l'huissier. Lui seul est habilité à adresser à votre locataire un commandement de payer. Son objet est identique au courrier recommandé que vous avez précédemment adressé mais seul l'acte d'huissier (dit acte extrajudiciaire) est

susceptible de faire courir le délai de deux mois prévu par l'article 24 de la loi de 1989. Ce délai a un double effet : il laisse au locataire le laps de temps nécessaire à la saisine du juge pour obtenir des délais de paiement ; son écoulement provoque, en principe, la résiliation automatique du bail. En effet, ce caractère automatique est de plus en plus théorique car le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement.

8. Négociez un départ

Si vous pensez que la situation financière du locataire est durablement compromise, mieux vaut négocier avec lui un départ dans un délai rapide, que de poursuivre une relation locative dans de mauvaises conditions. Prenez contact avec lui pour l'inciter à trouver une solution de relogement plus conforme à ses capacités financières. Il est parfois préférable de faire un sacrifice à court terme sur quelques termes de loyer que de conserver en théorie une créance plus importante mais dont vous aurez de grandes difficultés à obtenir le versement.



© photo 5000