

FICHE DE CONSEILS

LES ACTIONS DU BAILLEUR POUR RECUPERER LES IMPAYES DE LOYERS

Il existe des procédures simples et rapides pour obtenir le paiement des loyers et charges qui n'ont pas été acquittées.

Pour obtenir le versement des impayés, le bailleur doit se procurer un titre exécutoire afin de contraindre le locataire défaillant à régler sa dette. S'il refuse, le titre exécutoire permettra, par exemple, au propriétaire, de faire saisir le salaire ou la voiture de son débiteur, en paiement des loyers dus. Ce titre exécutoire peut être un bail notarié, une décision de justice ou une reconnaissance de dettes devant huissier.

Qu'elle que soit la démarche entreprise, le bailleur doit au préalable avoir adressé au locataire défaillant, une mise en demeure de régler ses dettes.

Le bail notarié

Le bail établi par le notaire, officier ministériel, constitue un titre exécutoire. Le propriétaire qui a pris la précaution de faire rédiger le bail chez le notaire peut donc se rendre chez un huissier pour lui demander de procéder à des saisies sur les avoirs de son locataire (pensions, salaires ...) aux fins de règlement des impayés.

Cette procédure est la plus courte et les frais d'acte sont partagés entre propriétaire et locataire. Ils correspondent à la moitié d'un loyer hors taxe.

La reconnaissance de dette devant huissier

Cette procédure concerne les dettes inférieures à 4 000 €. L'huissier invite le locataire à trouver un accord avec le propriétaire. Il dispose d'un mois pour accepter. Passé ce délai, son silence vaut refus.

S'il accepte cette procédure amiable, il s'entendra avec le bailleur sur le montant de la dette et les modalités de son paiement. En général, le locataire s'engage à rembourser tous les mois une portion de sa dette, en plus du règlement du loyer (l'indemnité d'occupation si le locataire défaillant demeure dans les lieux malgré la résolution du bail). L'huissier délivre alors au bailleur un titre exécutoire constatant les termes de l'accord. Si le locataire ne s'exécute pas, le propriétaire pourra recourir à huissier pour saisir les revenus du débiteur, par exemple. Pour éviter, tout conflit d'intérêt, la loi oblige le bailleur à s'adresser à un autre huissier.

Ces démarches peuvent également se faire en ligne, via la plateforme Credicys de la chambre nationale des huissiers de justice. Le délai de la procédure est d'un mois. Si elle aboutit, son coût est au maximum de 40 €.

Il est à la charge du bailleur.

Bon à savoir :

Lorsque le bailleur n'est pas muni d'un titre exécutoire (bail notarié ou accord homologué par l'huissier), il doit saisir la justice pour obtenir une ordonnance d'injonction de payer qui lui permettra alors de solliciter un huissier afin de saisir les biens du locataire.

Le délai est plus long et les frais plus élevés mais c'est au locataire défaillant d'en supporter la charge.

Texte de référence :

Article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

En savoir + : service-public.fr

Dernière actualisation : Mai 2020