Faire face aux loyers impayés

Description

Un loyer impayé est la source de litiges la plus fréquente entre un propriétaire et son locataire. Des difficultés passagères de paiement aux problèmes plus sérieux, le locataire a de multiples raisons de ne plus pouvoir payer son loyer au cours de la durée d'un bail de location. Les procédures offertes aux propriétaires sont très encadrées par la loi. De la lettre de relance du loyer impayé à l'expulsion du locataire, le bailleur dispose de nombreux moyens de régler la situation en cas de loyer impayé, à condition d'être patient. De plus, si le bail le prévoit (via une clause) il est possible de faire une révision du loyer d'habitation lors du renouvellement du contrat.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle de bail

Contacter le locataire avant d'engager des procédures

Les relations entre propriétaires et locataires sont régies par la loi 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée fréquemment notamment par la loi ALUR du 24 mars 2014. Le but est de parvenir à un équilibre entre les droits du propriétaire et le droit au logement du locataire.

L'article 7 de la loi définit les obligations du locataire, en particulier, l'obligation de payer son loyer :

> « Le locataire est obligé : a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ».

Face aux loyers impayés d'un locataire en détresse ou d'un locataire récalcitrant, le propriétaire doit être réactif : dès le premier défaut de paiement, il doit relancer son locataire. Un appel téléphonique ou un email peuvent être une façon sympathique de

© 2023 LEGALPLACE SAS

savoir s'il s'agit d'un oubli. Mais rapidement il convient de garder des preuves écrites des actions du bailleur et adresser une lettre de relance en recommandé avec accusé de réception est utile.

Les procédures décrites dans cet article concernent aussi bien les contrats de location vide que les contrats de location meublée, en cas d'impayés du preneur.

Attention: la loi ALUR a modifié le délai pour agir : les arriérés de loyer dus avant le 27 mars 2014 sont exigibles pendant 5 ans. Depuis cette date, la prescription est de 3 ans.

Propriétaires ou locataires peuvent aussi saisir gratuitement un conciliateur de justice pour trouver une solution amiable. En outre, l'ANIL a mis en place un numéro gratuit SOS loyers impayés pour donner des conseils à chaque personne dans cette situation, bailleurs ou locataires.

Zoom : Certaines clauses du contrat de location peuvent porter sur le loyer et les charges. Les parties doivent ainsi le rédiger avec précaution. C'est pourquoi, LegalPlace vous propose un modèle de bail de location, conforme aux réglementations en vigueur. Vous pouvez facilement le personnaliser et l'adapter à votre situation, grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Tenter de faire appel aux cautions, assurances ou APL

Avant toute procédure d'expulsion, le propriétaire doit d'abord demander le paiement des loyers en retard à la caution du locataire ou faire appel à Action Logement si le locataire a utilisé le dispositif Visale qui a remplacé la GUL.

Souvent, lors de la signature du contrat de location, le bailleur exige une caution : une personne physique ou morale s'engage par écrit à payer les loyers si le locataire est défaillant. Cet acte lourd de conséquences nécessite la reproduction à la main de son engagement de cautionnement. Dès le premier loyer manquant, le propriétaire peut informer la caution par écrit et lui réclamer les sommes dues.

La garantie contre les risques locatifs (GRL) n'existe plus depuis le 1er janvier 2016. Elle est remplacée par la garantie Visale. Ce système remplace la caution d'un proche par la caution de l'organisme Action Logement (ex 1% logement). Destiné aux locataires de moins de 30 ans, ou aux locataires de plus de 30 ans en période d'essai ou de mutation professionnelle, ce dispositif permet d'obtenir en 2 jours ouvrés un visa

© 2023 LEGALPLACE SAS

pour un logement.

Le bailleur dispose alors d'un cautionnement d'Action Logement. Plus de 40 000 bailleurs bénéficient de ce système depuis sa mise en œuvre en 2016. Le loyer doit respecter un plafond de 1500 euros en Ile de France et de 1300 euros dans le reste du pays. Cette garantie est exclusive et ne peut être délivrée en cas de caution d'un proche ou d'assurance contre les loyers impayés. Elle est valide pendant les 36 premiers mois de location.

En outre, le bailleur doit prévenir dans les deux mois la caisse d'allocations familiales (CAF) ou la CMSA (caisse de la mutualité sociale agricole) du défaut de paiement des loyers. La CAF peut alors décider de suspendre le versement des allocations logement dès lors que la dette du locataire s'élève à plus de 2 mois de loyer hors charges locatives.

La Garantie Loyers Impayés

La Garantie des Loyers Impayés (GLI) est une assurance optionnelle proposée par les compagnies privées pour se substituer aux locataires en cas d'impayés. Beaucoup de propriétaires remboursent un emprunt avec les loyers et la défaillance du locataire peut mettre en péril leur plan de remboursement. Dans ce cas le recours à un plan d'apurement s'avère inévitable.

Attention, une caution ne peut pas être demandée au locataire si le bailleur prend une garantie pour loyers impayés, selon l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Cette assurance contre les loyers impayés peut être individuelle si le propriétaire assure seul la gestion de son logement ou collective s'il en délègue la gestion à un organisme comme une agence immobilière. La garantie représente généralement entre 2 et 5% du montant des loyers et est déductible des revenus fonciers.

Diverses options peuvent s'ajouter à la garantie principale des loyers impayés et des charges comme le remboursement des frais d'avocat, des frais d'huissier et des frais liés à une procédure d'expulsion du locataire.

La compagnie d'assurance paie au propriétaire les sommes dues par son locataire et se retourne alors contre ce dernier pour obtenir le remboursement des loyers impayés.

La procédure d'expulsion du locataire

© 2023 LEGALPLACE SAS

Le propriétaire peut obtenir une injonction de payer du tribunal, avant d'attaquer une procédure d'expulsion et mise en demeure. Cela ne met pas fin au contrat de location mais permet d'obtenir les loyers en retard. Souvent, le bailleur préfère engager une procédure de résiliation du bail pour mettre un terme définitif à une relation difficile avec son locataire.

À savoir : cette procédure peut également être entamé s'il y a des loyers impayés lors d'un bail commercial.

La procédure d'expulsion d'un locataire est très longue, complexe et onéreuse. Il est préférable d'insérer une clause résolutoire lors de la rédaction du contrat de location, pour prévoir une résolution automatique du bail en cas de loyers impayés, qui doit néanmoins être constatée par un juge.

Dans tous les cas, le propriétaire doit commencer par un commandement de payer délivré par un huissier au locataire défaillant et à sa caution éventuelle. Ceux-ci ont alors 2 mois pour payer ou pour demander un délai de paiement auprès du tribunal d'instance ou pour demander une aide financière à un fonds de solidarité logement (FSL).

A l'issue de ce délai, le propriétaire saisit le tribunal d'instance pour faire constater la résolution du bail et l'expulsion du locataire. Un avocat n'est pas requis devant ce tribunal. La situation du locataire examinée par le juge peut permettre l'octroi d'un nouveau délai de paiement.

En l'absence de clause résolutoire, le propriétaire saisit le tribunal pour obtenir la résiliation judiciaire du contrat de location et l'expulsion du locataire.

Le locataire dispose d'un mois pour faire appel du jugement prononçant l'expulsion, après la signification de cette décision par huissier. Le propriétaire demande alors à un huissier de réaliser un commandement de quitter les lieux qui fait courir un nouveau délai de préavis fixé par la loi ALUR de 2 mois pour partir ou pour saisir le tribunal de grande instance en vue d'avoir un nouveau répit allant de 3 mois à 3 ans en fonction de la situation personnelle et familiale du locataire.

Si le logement est l'habitation principale du locataire, la préfecture doit être informée du commandement de quitter les lieux pour mettre en place des actions sociales.

© 2023 LEGALPLACE SAS

La procédure d’expulsion est obligatoirement réalisée par un huissier entre 6 heureset 21 heures, les jours ouvrables, en informant au préalable le locataire ou non.L’huissier peut demander à la préfecture l’assistance des forces de l’ordre.

Le propriétaire ne doit pas agir seul : s’il entre chez son locataire, il se rend coupable de violation de domicile. S’il expulse lui-même le locataire, il tombe sous le coup du délit d’expulsion illégale, créé par la loi ALUR. Le bailleur risque alors 3 ans d’emprisonnement et de 30 000 euros d’amende.

Bon à savoir: la trêve hivernale du 1er novembre au 31 mars de chaque année suspend l’exécution d’une décision d’expulsion. Les procédures peuvent se poursuivre pendant cette période. Seule la mise à la porte d’un locataire en plein hiver est interdite.

© 2023 LEGALPLACE SAS